CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 267.495 du 24 août 2026

A. 248.247/XIII-11.113

En cause : C.V.
ayant élu domicile chez
M^es^ Laurence de MEEUS et
Marie-Louise RICKER, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société anonyme TAMET,
ayant élu domicile chez
M^es^ François TULKENS et
Nassim EL GAÏDI, avocats,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 29 mai 2026, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 30 mars 2026 par lequel le ministre du Territoire octroie à la société anonyme (SA) Tamet un permis unique ayant pour objet la réalisation d'un plan d'assainissement du sol et la construction d'un ensemble mixte de commerces, logements, services et bureaux avec ouverture de voirie publique et la création d'un giratoire dans un établissement sis chaussée de Louvain à Beauvechain (Hamme-Mille), cadastré division 2, section C, n^os^ 120H2, 12G2, 120Y, 120E2, 120F2, 122M, 122L, 119D, 119F et 116A et, d'autre part, l'annulation de ce même arrêté.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 8 juin 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 13 août 2026.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois 'sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973'.

Le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e^ Marie-Louise Ricker, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Julien Laurent, *loco* M^e^ Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ François Tulkens, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre Malka, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 30 janvier 2024, la SA Tamet introduit une demande de permis unique ayant pour objet la réalisation d'un plan d'assainissement du sol et la construction d'un ensemble mixte de commerces, logements, services, bureaux, avec ouverture d'une voirie publique et création d'un giratoire, sur un bien sis chaussée de Louvain à Beauvechain (Hamme-Mille), cadastré division 2, section C, n^os^ 120H2, 12G2, 120Y, 120E2, 120F2, 122M, 122L, 119D, 119F et 116A.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Au schéma de développement communal (SDC) de Beauvechain, il est repris majoritairement en zone d'habitat avec activités économiques et, pour le solde, en zone d'habitat de type semi-urbain au nord et en zone d'habitat de type traditionnel à l'est. Il est recouvert au nord par un périmètre de « risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure (zone inondable) ».

Au guide communal d'urbanisme (GCU) de Beauvechain, il est situé majoritairement en sous-aire de moyennes surfaces commerciales et, pour le solde, en aire de bâti semi-urbain au Nord et en aire de bâti rural traditionnel à l'Est.

Il est également repris dans le périmètre du site n° 3493 « Marais de la Chaussée » repris à l'inventaire des sites de grand intérêt biologique (SGIB).

La demande est accompagnée notamment d'une étude d'incidences sur l'environnement.

4. Le 23 février 2024, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué établissent un accusé de réception attestant du caractère recevable et complet de la demande de permis.

5. Une première enquête publique est organisée du 4 avril au 6 mai 2024, laquelle fait l'objet de plusieurs réclamations.

6. Divers avis sont sollicités et émis, dont les avis favorables conditionnels :

- de la commission de sécurité Astrid du SPF Intérieur le12 mars 2024,
- du pôle environnement le 3 avril 2024,
- de la cellule Giser le 15 avril 2024,
- de la province du Brabant wallon le 23 avril 2024,
- du département de la nature et des forêts (DNF) le 23 avril 2024.

7. En sa séance du 8 juillet 2024, le conseil communal de Beauvechain autorise la création d'une voirie communale.

Plusieurs recours administratifs sont introduits à l'encontre de cette décision de voirie auprès du Gouvernement wallon.

Le 25 septembre 2024, le ministre du Territoire autorise la création de voire communale.

8. Le 7 février 2025, les fonctionnaires technique et délégué compétents au premier échelon administratif décident de proroger de trente jours le délai qui leur est imparti pour envoyer leur décision.

9. Le 19 mars 2025, les fonctionnaires technique et délégué délivrent le permis unique sollicité.

10. Deux recours administratifs sont introduits contre cette décision, la partie requérante étant partie à l'un d'entre eux.

11. Divers avis sont sollicités et émis, dont les avis favorables conditionnels :

- de la province du Brabant wallon le 25 juin 2025,
- du DNF le 30 juin 2025,
- de la cellule Giser le 8 juillet 2025.

12. À la demande de la SA Tamet, l'auteur de l'étude d'incidences sur l'environnement rédige, le 6 août 2025, une note complémentaire à la suite de l'avis du 30 juin 2025 du DNF et, le 21 août 2025, un plan de gestion et de restauration de l'aulnaie-frênaie.

13. Le 27 août 2025, le DNF émet un nouvel avis favorable conditionnel.

14. Une seconde enquête publique est organisée du 8 octobre au 7 novembre 2025, laquelle fait l'objet de plusieurs réclamations.

15. Le 29 janvier 2026, les fonctionnaire technique et délégué compétents en degré de recours décident de proroger de trente jours le délai qui leur est imparti pour envoyer leur décision sur la demande de permis unique.

16. Le 5 mars 2026, ils transmettent leur rapport de synthèse au ministre du Territoire.

17. Le 30 mars 2026, le ministre délivre le permis unique sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Celui-ci fait l'objet d'un second recours en annulation enrôlé sous le n° A. 248.231/XIII-11.111.

18. Le projet litigieux fait l'objet par ailleurs d'une demande de dérogation au régime de la protection des espèces protégées visé par la loi du 12 juillet 1973 relative à la conservation de la nature.

Par une décision du 21 février 2026, l'inspecteur général du DNF accorde, sous conditions, la dérogation.

Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation assorti d'une demande de suspension. Celle-ci a été rejetée par l'arrêt n° 267.334 du 2 juillet 2026 (ECLI:BE:RVSCE:2026:ARR.267.334).

IV. Intervention

19. La requête en intervention introduite par la SA Tamet, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

20. Conformément à l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

21. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53 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, du schéma de structure communal devenu schéma de développement communal adopté par le conseil communal de Beauvechain le 9 juillet 2006, du règlement communal d'urbanisme devenu guide communal d'urbanisme adopté par le conseil communal de Beauvechain le 27 mars 2006 et des principes de bonne administration, en particulier du principe de motivation matérielle des actes administratifs et du principe de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

22. La partie requérante résume le moyen comme suit :

« En substance, tous les écarts du projet aux prescriptions du SDC et du GCU ne sont pas suffisamment motivés au regard des exigences fixées à l'article D.IV.5 du CoDT. Par ailleurs, le projet devait être examiné au regard de la Carte des Mesures d'Aménagement du SDC, ce qui n'a pas été fait. Enfin, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation concernant la densité prévue par le projet ».

VI.2. Examen prima facie

VI.2.1. Préambule

23. 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 1er de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

24. Conformément à l'article D.III.8, alinéas 1er et 3, du CoDT, le GCU a valeur indicative et s'applique aux permis d'urbanisme.

L'article D.II.16, §§ 1er et 4, du CoDT prévoit que le SDC a valeur indicative et s'applique aux permis d'urbanisme.

Les conditions suivant lesquelles un permis peut s'écarter des indications d'un guide ou d'un schéma – tels le GCU et le SDC – sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT. Cette disposition, telle qu'applicable, prévoit ce qui suit :

« Un permis […] peut s'écarter […] du contenu à valeur indicative d'un guide […] moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans […] le guide […] ;
2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Concernant la première condition qui impose la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, elle implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer

la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée, sous la réserve des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 précitée. Toute prescription ou indication d'un guide ne constitue pas nécessairement un objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme. En effet, considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart à ce guide alors que le législateur régional wallon n'accorde plus à ces documents qu'une valeur indicative.

Concernant la seconde condition qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », de « protection », de « gestion » et d'« aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage adoptée le 20 octobre 2000 à Florence. La notion de « paysage » « désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ». L'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, la motivation sur ce point est requise à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet. Un écart qui n'altère pas le paysage car sans objet ou sans impact significatif sur ce dernier participe en soi à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages.

25. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

VI.2.2. Griefs pris d'un écart au SDC insuffisamment motivé

26. La partie requérante soutient que l'acte attaqué comporte une motivation insuffisante en ce qui concerne l'écart que le projet implique aux indications du SDC relatives aux constructions en zone inondable.

27. À cet égard, l'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant que les parcelles concernées par la demande sont :

- […]
- longées au nord par la Nethen, cours d'eau non navigable de 2ème catégorie et à l'ouest par a ruisseau GUERTECHAIN, cours d'eau non navigable de 3ème catégorie (et voûté sous la voirie) ainsi que traversées au nord-ouest par un cours d'eau non classé ;
- soumises pour certaines à un aléa faible d'inondation par débordement et un aléa élevé par débordement et ruissellement (car traversées pour certaines par un axe de concentration du ruissellement (drainant les eaux d'un bassin versant compris entre 10 et 20 ha)) ;
- reprises pour moitié à la cartographie des zones inondées de juillet 2021 (toutefois, selon l'étude hydrologique et l'avis de la Commune, le site du projet n'a pas été inondé lors de cet événement) ;

[…]

Considérant les critiques formulées à propos de l'étude hydrologique par l'un des recours, l'interrogation quant à l'implantation du projet en zone inondable et les lacunes soulevées dans son avis émis lors de l'instruction en première instance, l'avis du SPW ARNE - DRCB - DDR - Cellule GISER a de nouveau été sollicité sur recours ; que cet avis vient confirmer celui favorable sous conditions émis en première instance et qu'il est rédigé comme suit :

" AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Motivation

Etant donné qu'aucun élément technique supplémentaire n'a été transmis dans le cadre du recours, l'avis de la Cellule GISER émis le 15/04/2024 en 1ère instance et portant la référence interne 2024/0988 est maintenu. Il est rappelé ci-après.

(...)"

Considérant les critiques formulées à propos de l'étude hydrologique par l'un des recours, l'interrogation quant à l'implantation du projet en zone inondable et la condition d'équilibre des volumes de remblais et déblais imposée dans son avis émis lors de l'instruction en première instance, l'avis de la Province du Brabant wallon a de nouveau été sollicité sur recours ; que cet avis vient confirmer celui favorable sous conditions émis en première instance ;

[…]

Considérant que le projet s'écarte des indications du Schéma de Développement Communal pour ce qui est des constructions en zone inondable ; que cet écart est compensé par :

- La prise en compte des avis des services compétents (GISER et Service technique provincial) ;
- La mise en œuvre des conditions hydrologiques requises par le demandeur pour minimiser les risques d'inondation ;

Considérant que le projet respecte les objectifs principaux du développement territorial et de l'aménagement du territoire définis dans le Guide Communal d'Urbanisme (GCU) et le Schéma de Développement Communal (SDC) ;

[…]

Considérant que, pour rappel, la demande induit des écarts au guide communal d'urbanisme et au schéma de développement communal pour les motifs précédemment évoqués ; que pour pouvoir autoriser ces écarts, il peut être fait application de l'article D.IV.5 du CoDT ; que la motivation établie par le Fonctionnaire délégué quant au respect des dispositions de cet article est partagée par l'autorité de recours ;

Considérant qu'en cela, et pour l'ensemble de ces motifs, il est amplement démontré que, malgré les écarts aux dispositions relatives au guide communal d'urbanisme et au schéma de développement communal, ce projet ne compromet pas les objectifs de ces outils planologiques et encore moins ceux liés au développement territorial, tant régional que communal ; qu'en outre, il contribue également à la gestion et à l'aménagement du paysage bâti de cette entité communale ; que les conditions fixées dans l'article D.IV.5 sont rencontrées ; que les écarts sollicités sont, par conséquent, autorisés ».

Dans leur décision du 19 mars 2025, prise au premier échelon administratif – à laquelle l'auteur de l'acte attaqué se rallie par les motifs qui précèdent en ce qui concerne les écarts admis au SDC et au GCU en vertu de l'article D.IV.5 du CoDT –, les fonctionnaires technique et délégué exposent ce qui suit :

« Considérant que le projet s'écarte du Schéma de développement communal et du Guide communal d'urbanisme (voir ci-dessus) ;

Considérant que le demandeur motive les différents écarts comme suit :

" […]

1.7.4. Le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

Le paysage est défini par la Convention de Florence comme 'une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations' (art. 1). Il s'agit donc là d'un élément défait tel qu'il est perçu en un point précis à un temps déterminé. Il faut dès lors considérer le paysage dans son aspect actuel, composé des différents éléments en présence.

Le projet s'insère harmonieusement dans son environnement, qu'il soit urbanisé ou non, en contribuant à organiser les caractéristiques principales du paysage. Malgré la prédominance de la parcelle actuelle, le projet manifeste un profond respect envers le cadre existant, qu'il soit bâti ou non. Pour ce faire, il s'intègre de manière réfléchie dans le contexte environnant en favorisant une interaction positive avec la biodiversité. Cette approche se concrétise notamment par la préservation de 1,23 hectare de la Zone d'Immersion Temporaire (ZIT) et de la roselière présente sur le site, représentant ainsi 32,8 % de la superficie totale du projet.

Le projet présente une urbanisation cohérente. Les clos nord et sud ainsi que les maisons rue des Messes s'implantent dans un contexte bâti caractérisé par un vaste ensemble de maisons unifamiliales de type continu ou mitoyen implanté essentiellement sur les grands axes de circulation.

Les plus petites rues et axes secondaires, tels que la rue des Messes et la rue Auguste Goemans, comportent des logements plus traditionnels avec 4 façades.

Les immeubles accueillant des commerces sont situés le long de la N25, laquelle accueille également des activités de commerce, d'HoReCa et de services.

Cette mixité de fonctions est cohérente au vu de la proximité de quartiers d'habitations existants et de l'occupation de plusieurs rez-de-chaussée pour d'autres activités.

L'implantation du projet est considérée comme une opportunité pour renforcer sa conception en structurant l'agencement des bâtiments à travers des perspectives visuelles vers la ZIT. Ces points de vue sont accessibles depuis les axes paysagers donnant accès au projet, la placette publique, ainsi que certains logements dont la disposition a été pensée pour valoriser les vues sur la nature. De plus, un parcours le long de la ZIT est aménagé pour créer une 'zone pédagogique' en connexion avec la biodiversité. Cette initiative vise à offrir des occasions d'apprentissage et à faciliter l'organisation d'activités pour des groupes de tous âges et générations, favorisant ainsi la création d'une vie communautaire dynamique et des interactions entre les résidents du quartier.

L'approche d'aménagement paysager choisie reflète une volonté affirmée de préserver la Zone d'Immersion Temporaire (ZIT) d'une superficie dépassant un hectare, tout en conférant un caractère paysager à travers l'implantation des bâtiments. Comme mentionné dans l'Étude d'Impact Environnemental (EIE), l'architecture du quartier est principalement marquée par des habitations de type R+1+T. En accord avec cet aspect, la stratégie d'aménagement architecturale respecte le contexte environnemental tout en ajustant la hauteur sous corniche. Cette adaptation se matérialise par le développement d'immeubles de R+2+T du côté de la chaussée de Louvain, visant à renforcer la densité construite, mais en proposant des gabarits moins élevés pour les maisons situées dans les clos nord, sud et rue des Messes.

Le projet contribue donc à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

En conclusion, il convient de constater que pris isolément et dans leur ensemble, ces écarts ne sont pas susceptibles de dénaturer le GCU auquel ils dérogent. Ils n'en affectent en effet pas les éléments essentiels ou les options urbanistiques et architecturales.

[…]"

Considérant que le demandeur motive adéquatement les écarts ; que je m'y rallie ».

Si l'acte attaqué et les autres motifs auxquels son auteur se réfère n'identifient pas explicitement le point ressortant de l'objectif 1 « structurer l'espace communal » du SDC selon lequel il y a lieu d'« améliorer en priorité les voiries déjà équipées et interdire l'habitat dans les zones inondables », il ressort toutefois des motifs qui précèdent que l'autorité décidante a identifié l'existence de l'écart à ce schéma et a estimé qu'il était admissible dès lors que les avis de la cellule Giser et de la province du Brabant wallon sont pris en compte et que les conditions hydrologiques requises par la partie intervenante pour minimiser les risques d'inondation sont mises en œuvre. *Prima facie*, une telle motivation permet de comprendre à suffisance les

raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a considéré que l'écart en question ne compromet pas l'objectif du SDC.

Par ailleurs, la partie requérante se méprend lorsqu'elle soutient que l'acte attaqué ne comporte pas de motivation quant à l'écart admis au regard de la condition paysagère visée à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT dès lors que son auteur s'est rallié à la justification sur ce point exposée par la partie intervenante sous le titre 1.7.4 précité. Dès lors que la partie requérante ne conteste pas ces motifs, la critique n'est pas sérieuse.

Il s'ensuit que les griefs ne sont pas sérieux.

VI.2.3. Grief pris d'un écart au SDC non examiné

28. La partie requérante soutient que l'écart à la densité prévue au SDC n'est ni identifié ni examiné dans l'acte attaqué.

29. À cet égard, comme relevé sous le point 27, en ce qui concerne les écarts au SDC, l'auteur de l'acte attaqué se réfère à la décision du 19 mars 2025 des fonctionnaires technique et délégué qui eux-mêmes reproduisent la justification des écarts au SDC et GCU exposée par la partie intervenante, à laquelle ils se rallient. Il ressort de cette justification ce qui suit :

« Considérant que le projet s'écarte du Schéma de développement communal et du Guide communal d'urbanisme (voir ci-dessus) ;

Considérant que le demandeur motive les différents écarts comme suit :

" […]

1.4. Le GCU ne préconise aucune densité pour la sous aire de moyenne [surfaces] commerciales

Aucune densité n'est donnée pour la sous-aire de moyennes surfaces commerciales.

Cependant, afin d'appréhender la densité du projet de manière objective, et dans la mesure où pour les immeubles D et E, le GCU demande d'appliquer les prescriptions de faire de bâtis semi-urbain, nous avons effectué le calcul pour l'ensemble des immeubles à appartements avec les 9 maisons du clos sud.

En effet, le projet a une destination principalement résidentielle. Les activités de services, horeca, commerciales ou de professions libérales ne sont qu'accessoires et connexes à la fonction résidentielle.

Dans ce cas, on arrive à une densité brute de 32,43 log / ha avec la ZIT.

La densité brute avec la ZIT pour l'ensemble des immeubles à appartements, des 9 maisons du Clos Sud et les 13 maisons du Clos Nord est de 32,54 log / ha (122 logements pour 37490,58 m²).

Si l'on prend en compte l'entièreté du projet (3,99 Ha), cela donne une densité brute de 32,51 log / ha.

NB : En comparaison avec la densité nette du Clos 'Messes' (32,07 log / ha) et du Clos Nord (34,43 log / ha), le Clos Sud présente une densité nette de 48,82 log / ha (9 maisons pour 1843,5 m²).

1.5. Justification de la densité

La densité du projet poursuit un objectif de densification des centres urbains, desservis en termes de mobilité, de services, de commerces et d'équipements publics et communautaires. L'objectif permet de recentrer les habitats à proximité immédiates des services du quotidiens.

En outre, la poursuite d'une densité plus forte, bien que raisonnable pour un centre villageois comme Hamme-Mille se traduit par :

- Une volonté de densifier les centralités, ainsi que les 'dents creuses' dans les voiries de centre villageois ;
- La position centrale du projet au sens large et du clos Messes plus particulièrement ;
- La volonté d'inscrire le projet dans le Référentiel Quartiers Durables de Wallonie (densité nette ≥ 20 log/ha pour les villages centraux) ;
- L'intégration des habitations collectives mitoyennes (85 % des logements > 30 % du référentiel) permettant une gestion parcimonieuse du terrain tout en favorisant la diversité de type de logement au sein du quartier projeté ;
- La volonté du projet de conserver un espace boisé central important. La concentration des zones bâties sur l'ouest du site et sur la rue des Messes permet de laisser une zone centrale vierge dédiée à une zone naturelle (1,4 ha) et de préserver la majeure partie de la roselière, de la magnocariçaie et l'aulnaie-frênaie alluviale.

La densité du projet doit également être appréhendée dans son ensemble et non seulement au travers des densités particulières des différentes aires.

Prises individuellement, les densités des différents clos de maisons unifamiliales ou des 5 immeubles à appartements peuvent paraître élevées. Cependant à l'échelle du site, le projet prévoit l'implantation de 130 logements sur une surface de 3,99 ha. Ce qui propose une densité brute de logements égale à 32,51 log/ha. Cette densité est supérieure à celle rencontrée dans les quartiers périphériques.

Enfin, et à titre subsidiaire, il convient de souligner que d'après la carte des centralités du projet de SDT, le projet est en plein centre : le projet est repris dans la centralité villageoise d'Hamme-Mille dans laquelle la densité nette en logements des projets est de ≥ 20 logements à l'hectare.

Une densité de plus de 20 logements à l'hectare est donc préconisée par le futur SDT pour les centralités villageoises telle que Hamme-Mille.

[…]

Surabondamment, il convient de rappeler que la densité du projet a déjà été validée dans le cadre de la précédente demande de permis unique, au travers des considérations suivantes : extrait permis unique accordé partiellement le 21 août 2023.

[…]"

Considérant que le demandeur motive adéquatement les écarts ; que je m'y rallie ».

En outre, l'acte attaqué comporte les motifs qui lui sont propres suivants :

« Considérant que le projet s'implante dans une centralité au sens du Schéma de Développement du Territoire (SDT) ; qu'une densification du logement et un renforcement du pôle commercial en centralité est dès lors cohérente et s'inscrit dans un objectif d'optimisation spatiale ;

Considérant dès lors que d'une manière générale le programme et la densité projetée sont acceptables et pertinents à cet endroit ;

Considérant que le programme projeté renforce le rôle de pôle de commerces et de services que Hamme-Mille est aussi appelé à jouer au niveau de l'entité ; qu'il répond de même, par la diversité de l'habitat proposé (logements de type studio, appartements et habitations 1, 2 ou 3 chambres) aux besoins en logements de la population locale ; qu'il répond enfin aux intentions figurant dans le Guide Communal d'Urbanisme en ce qui concerne l'aire de bâti semi-urbain, soit le maintien du rôle commercial de la zone en maîtrisant son développement et sans défavoriser l'habitat ; qu'à ces titres divers, le projet s'inscrit dans les objectifs tant du Schéma de Développement Communal que du Guide Communal d'Urbanisme ».

Il s'ensuit que l'écart aux indications relatives à la densité prévues au SDC est identifié et examiné par l'auteur de l'acte attaqué. La partie requérante ne critique pas les motifs qui précèdent.

Le grief n'est pas sérieux.

VI.2.4. Grief pris de la non-prise en compte de la carte des mesures d'aménagement jointe au SDC

30. La partie requérante conteste le fait que l'acte attaqué ne prenne pas en compte la carte des mesures d'aménagement, reprise dans les options du SDC.

31. À cet égard, le projet litigieux est repris au sein du « périmètre de plan communal d'aménagement à réaliser » de la carte des mesures d'aménagement.

L'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant que le bien est soumis à l'application :

- […]
- au schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal), adopté le 27/03/2006 ; le bien se situe majoritairement dans les zones" d'habitat avec activités économiques", "d'habitat de type semi-urbain" et accessoirement en "zone d'habitat de type traditionnel" ; il comprend également un "périmètre de risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure (zone inondable)" ; il y est également compris dans le "périmètre de plan communal d'aménagement à réaliser" et considéré comme "pôle commercial de Hamme-Mille (fiche 8 PCDR)" ».

Il ressort des motifs qui précèdent que l'auteur de l'acte attaqué a bien pris en compte la carte des mesures d'aménagement.

Le grief pris de l'absence de prise en compte de cette carte n'est pas sérieux.

32. *Prima facie*, les règles de droit visées au grief n'imposaient pas l'adoption d'un schéma d'orientation locale (SOL) préalablement à la délivrance de l'acte attaqué.

Par ailleurs, les développements de la requête ne permettent pas de conclure que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas été en mesure de statuer en connaissance de cause à défaut d'adoption d'un SOL. En soutenant le contraire, la partie requérante tente en réalité de substituer son appréciation en opportunité à celle de l'auteur de l'acte attaqué, sans démontrer que celui-ci a versé dans l'arbitraire sur ce point.

Le grief n'est pas sérieux.

VI.2.5. Griefs pris des écarts au SDC non identifiés

33. La partie requérante soutient que le projet emporte deux écarts aux prescriptions du SDC prévoyant la réalisation d'une étude de composition d'ensemble et d'un SOL qui n'ont pas été identifiés par l'auteur de l'acte attaqué.

34. À cet égard, l'article 2.3.1.A du SDC prévoit, en ce qui concerne le renforcement du pôle commercial de Hamme-Mille, pour la sous-aire de moyennes surfaces commerciales, ce qui suit :

> « L'aménagement de cette zone favorisera la mixité de commerces, de services et d'habitat. La zone devra faire l'objet d'une étude de composition d'ensemble (type PCA), cette étude précisera la composition d'ensemble en privilégiant les logements le long de la chaussée de Louvain (pas de logement en intérieur d'îlot) et une surface commerciale (implantation à étudier, notamment en lien avec l'accès à la voirie) ».

Cette prescription indicative ne prévoit pas la rédaction d'un plan communal d'aménagement (PCA), devenu SOL, mais uniquement d'une étude de composition d'ensemble de « type PCA ».

Le projet litigieux s'inscrit dans le cadre d'un master plan qui a débouché sur l'introduction de la demande de permis d'urbanisme litigieuse ayant, comme le rappelle l'acte attaqué, l'objet suivant :

« Considérant que la demande porte sur un projet d'urbanisation d'un terrain privé de 4,1 ha comportant un plan d'assainissement du sol et visant la construction d'un ensemble mixte de 100 appartements (5 immeubles), 30 habitations unifamiliales, 3 commerces d'une surface brute totale d'environ 635 m², 1 établissement HoReCa d'une surface brute d'environ 285 m² et 5 espaces destinés aux professions libérales/services d'une surface brute totale d'environ 630 m², l'aménagement d'une placette polyvalente, d'espaces verts et de convivialité, d'une zone pédagogique, d'une zone d'immersion temporaire, de 235 emplacements de parking, dont 134 parkings sous dalle, 5 parkings intérieurs (garages privés) et 96 parkings aériens, la création et l'ouverture d'une voirie communale (décret du 06/02/2014) et la création d'un rond-point ».

Prima facie, la demande de permis litigieuse constitue une étude de composition d'ensemble au sens du SDC, de sorte que le grief n'est pas sérieux.

35. L'article 2.3.1.A du SDC formule la recommandation générale suivante :

« En attendant l'adoption des plans communaux d'aménagement, les demandes de permis respecteront les options et les affectations définies ci-dessus [et] les prescriptions du [GCU] ».

Cette prescription à valeur indicative n'a d'autre objet que de rappeler qu'il y a lieu, en principe, de respecter les prescriptions indicatives applicables du SDC et du GCU. Elle a donc une portée juridique moindre que celle résultant de l'article D.IV.5 du CoDT. Il s'ensuit que le grief n'est pas sérieux pour les raisons exposées en ce qui concerne les griefs pris de la méconnaissance de cette disposition sous les points 24 à 29, auxquels il est renvoyé.

VI.2.6. Griefs pris d'une motivation par référence insuffisante concernant les écarts au GCU

36.1. Par un premier grief, la partie requérante critique l'insuffisance de la motivation de l'acte attaqué par référence à la décision du 19 mars 2025 des fonctionnaires technique et délégué en ce qui concerne les écarts au GCU.

36.2. À cet égard, selon les termes de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.,* Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et « selon [laquelle], le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C. C., 16 juillet 2015,

n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

Sur le fond, la motivation formelle peut, le cas échéant, être admise par référence à un autre document pour autant, soit que la substance de ce document soit rapportée dans l'acte, soit que le bénéficiaire en ait eu connaissance au moment où l'acte lui est notifié, auxquels cas la motivation de l'acte auquel l'autorité se réfère doit satisfaire aux exigences de l'obligation de motivation formelle. Si la motivation formelle de l'avis repose sur une formule stéréotypée qui ne répond pas à l'exigence de la loi précitée, il s'ensuit que la décision qui fait simplement référence à cet avis ne répond pas non plus à cette exigence.

37. En l'espèce, comme relevé sous les points 27 et 29, l'auteur de l'acte attaqué se réfère à la décision du 19 mars 2025 des fonctionnaires technique et délégué qui eux-mêmes reproduisent la justification des écarts au SDC et GCU exposée par la partie intervenante, à laquelle ils se rallient. Il ressort de cette justification ce qui suit :

« Considérant que le projet s'écarte du Schéma de développement communal et du Guide communal d'urbanisme (voir ci-dessus) ;

Considérant que le demandeur motive les différents écarts comme suit :

" l) ÉCARTS AU GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

La commune de Beauvechain est dotée d'un Guide Communal d'Urbanisme (GCU) entré en vigueur le 30/09/2006. Celui-ci propose des recommandations en termes de gabarit et d'architecture des bâtiments implantés sur la commune. Le territoire communal est divisé en 9 zones, 9 aires différenciées qui, au vu de leurs caractéristiques propres, comportent des recommandations particulières.

[…]

Le projet se développe dans 3 aires différenciées du GCU :

l. Aire de bâti semi-urbain dans laquelle on retrouve 13 maisons dites 'clos Nord' avec voiries, jardins et abords ;

2. Sous-aire de moyennes surfaces commerciales (qui est une sous-aire de bâti semi-urbain) dans laquelle on retrouve 9 maisons dites 'clos Sud', et 5 immeubles à appartement (A, B, C, D et E) ainsi que des voiries, stationnements, jardins, espaces verts, abords ;

3. Aire de bâti rural traditionnel dans laquelle on retrouve 8 maisons dites 'Clos Messes', avec jardins, accessibles depuis la rue des Messes.

Remarque importante :

Le projet vise un développement résidentiel, accompagné de fonctions connexes à la résidence et compatibles avec celle-ci. Les activités commerciales, de services et libérales développées au sein du projet, ne sont qu'accessoires et complémentaires à la fonction résidentielle.

Il découle de cette caractéristique que l'examen des écarts a été fait, tant au regard de l'aire de bâti semi-urbain que de la sous-aire de moyennes surfaces commerciales. En effet, le GCU préconise l'application des prescriptions de l'aire de bâti semi-urbain pour les immeubles de logements situés le long de la Chaussée de Louvain.

> Sous-aire de moyennes surfaces commerciales
>
> La sous-aire de moyennes surfaces commerciales concerne une zone située chaussée de Louvain à proximité du carrefour d'Hamme-Mille.
>
> Son aménagement favorisera la mixte de commerces, de services et d'habitat. La zone devra faire l'objet d'un plan de composition d'ensemble. L'implantation de logements le long de la chaussée de Louvain sera favorisée suivant les prescriptions énoncées ci-avant dans le chapitre relatif à l'aire de bâti semi-urbain. Les logements en fond de parcelles ne sont pas autorisés et les voiries se limiteront à l'accès de la surface commerciale uniquement. Les voiries en intérieur d'îlots ne sont pas autorisées.
>
> Cette sous-aire autorise la construction de bâtiments de moyenne surface à destination commerciale ou de services qui répondront aux prescriptions suivantes.

Dans cette perspective, nous avons examiné les écarts des immeubles tant par rapport aux prescriptions de l'aire de bâti semi-urbain que de la sous aire de moyennes surfaces commerciales.

1.2. Le projet s'écarte de la densité préconisée en aire de bâti rural traditionnel (prescriptions 4.3.1.1 du GCU) : 8 maisons Clos rue des Messes

La densité moyenne souhaitée en aire de bâti rural traditionnel est de 10 logements à l'Ha. Le GCU parle bien de 'densité moyenne souhaitée'.

La densité nette développée par le projet le Clos 'Messes' est de 32,07 log/ha (superficie de 2494,56 m² et on y implante 8 maisons).

Le GCU préconise une densité 'moyenne' de 10 logements par hectare. Il n'est pas précisé s'il s'agit d'une densité nette ou brute.

À l'échelle du projet, la densité nette de 32,07 log/ha doit être objectivée par rapport à la rue des Messes, prise sur toute sa longueur (côté gauche depuis le carrefour Auguste Goemans) : en tel cas, la densité est de 7,46 log/ha (càd 15 logements dans la rue des messes, en ce compris les 8 nouvelles maisons).

Dans sa philosophie, la densité préconisée pour l'aire traditionnelle est respectée.

1.3. Le projet s'écarte de la densité préconisée en aire de bâti semi-urbain (prescriptions 4.3.1.2 du GCU)

La densité moyenne souhaitée est entre 10 et 25 logements à l'Ha pour cette aire. À nouveau le GCU ne précise pas s'il est question de densité nette ou brute.

Le projet développe 13 maisons unifamiliales dans le Clos nord, accessible par la Chaussée de Louvain.

Selon les calculs, on arrive à :

- Densité nette : 34, 43 log / ha (13 maisons pour 3775,67 m² càd une moyenne de terrain de 290 m² par maison). Chaque maison dispose d'un jardin ;

- Densité brute : 26,26 log/ha (13 maisons pour 4950 m² correspond au terrain de chacune + voirie d'accès).

La densité bute se rapproche de la densité préconisée, d'autant plus qu'il s'agit d'une moyenne souhaitée.

1.4. Le GCU ne préconise aucune densité pour la sous-aire de moyennes [surfaces] commerciales

Aucune densité n'est donnée pour la sous-aire de moyenne surfaces commerciales.

Cependant, afin d'appréhender la densité du projet de manière objective, et dans la mesure où pour les immeubles D et E, le GCU demande d'appliquer les prescriptions de l'aire de bâtis semi-urbain, nous avons effectué le calcul pour l'ensemble des immeubles à appartements avec les 9 maisons du Clos sud.

En effet, le projet a une destination principalement résidentielle. Les activités de services, horeca, commerciales ou de professions libérales ne sont qu'accessoires et connexes à la fonction résidentielle.

Dans ce cas, on arrive à une densité brute de 32,43 log / ha avec la ZIT.

La densité brute avec la ZIT pour l'ensemble des immeubles à appartements, des 9 maisons du Clos Sud et les 13 maisons du Clos Nord est de 32,54 log / ha (122 logements pour 37490,58 m²).

Si l'on prend en compte l'entièreté du projet (3,99 Ha), cela donne une densité brute de 32,51 log/ha.

NB : En comparaison avec la densité nette du Clos 'Messes' (32,07 log /ha) et du Clos Nord (34,43 log / ha), le Clos Sud présente une densité nette de 48,82 log / ha (9 maisons pour 1843,5 m²).

1.5. Justification de la densité

La densité du projet poursuit un objectif de densification des centres urbains, desservis en termes de mobilité, de services, de commerces et d'équipements publics et communautaires. L'objectif permet de recentrer les habitats à proximité immédiates des services du quotidien.

En outre, la poursuite d'une densité plus forte, bien que raisonnable pour un centre villageois comme Hamme-Mille se traduit par :

- Une volonté de densifier les centralités, ainsi que les 'dents creuses' dans les voiries de centre villageois ;

- La position centrale du projet au sens large et du clos Messes plus particulièrement ;

- La volonté d'inscrire le projet dans le Référentiel Quartiers Durables de Wallonie (densité nette > 20 log/ha pour les villages centraux) ;

- L'intégration des habitations collectives mitoyennes (85 % des logements > 30 % du référentiel) permettant une gestion parcimonieuse du terrain tout en favorisant la diversité de type de logement au sein du quartier projeté ;

- La volonté du projet de conserver un espace boisé central important. La concentration des zones bâties sur l'ouest du site et sur la rue des Messes permet de laisser une zone centrale vierge dédiée à une zone naturelle (1,4 ha) et de préserver la majeure partie de la roselière, de la magnocariçaie et l'aulnaie frênaie alluviale.

La densité du projet doit également être appréhendée dans son ensemble et non seulement au travers des densités particulières des différentes aires.

Prises individuellement, les densités des différents clos de maisons unifamiliales ou des 5 immeubles à appartements peuvent paraître élevées. Cependant à l'échelle du site, le projet prévoit l'implantation de 130 logements sur une surface de 3,99 ha. Ce qui propose une densité brute de logements égale à 32,51 log/ha. Cette densité est supérieure à celle rencontrée dans les quartiers périphériques.

Enfin, et à titre subsidiaire, il convient de souligner que d'après la carte des centralités du projet de SDT, le projet est en plein centre : le projet est repris dans la centralité villageoise d'Hamme-Mille dans laquelle la densité nette en logements des projets est de ≥ 20 logements à l'hectare.

Une densité de plus de 20 logements à l'hectare est donc préconisée par le futur SDT pour les centralités villageoises telle que Hamme-Mille.

Surabondamment, il convient de rappeler que la densité du projet a déjà été validée dans le cadre de la précédente demande de permis unique, au travers des considérations suivantes : extrait permis unique accordé partiellement le 21 août 2023.

[…]

1.6. Le projet s'écarte des prescriptions particulières par aire suivantes

1.6.1. Aire de bâti traditionnel : prescriptions 4.3.2 (couleur mauve paie, 8 maisons Clos rue des Messes)

1.6.1.1. Implantation : alignement/ largeur

A. Prescription applicable

Le volume principal sera implanté :

- Soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci) ;

- Soit avec un recul non clôturé sur l'alignement, égal ou inférieur à 1/2 fois la hauteur sous gouttière du volume principal, ou supérieur à 1/2 fois la hauteur du volume principal pour autant qu'un volume secondaire ou un volume annexe soit implanté sur l'alignement ; dans ce cas le recul sera de maximum 12 m ;

- Soit dans le prolongement d'un front de bâtisse existant, ou avec un décrochement maximum d'un mètre par rapport à ce front de bâtisse (excepté à Nodebais et à Tourinnes-la-Grosse).

B. Écart(s) sollicité (s)

La hauteur sous corniche du projet est de 6.46m donc on devrait avoir un recul de max 3.23m.

Nous avons un recul de min. 4.2m et maximum 14m

L'implantation des maisons résulte :

- Des contraintes liées à la forme de la parcelle ;
- Des contraintes de rester à 3 m des limites de propriétés ;
- Des contraintes de parking càd 2 places par maison ;
- De conserver ce qui a été introduit au permis VI, permis qui a été octroyé pour cette partie du projet.

L'implantation des maisons du PU VI dérogeait déjà aux prescriptions du RCU : elles se trouvaient entre 6,67 m et 9,19 m de la limite de propriété et étaient positionnées ni parallèlement ni perpendiculairement.

[…]

1.6.1.2. Implantation par rapport aux limites parcellaires latérales

A. Prescription applicable

Implantation par rapport aux limitas parcellaires latérales :

Ordre continu :

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire est implanté obligatoirement sur les limites parcellaires de part et d'autre de la parcelle.

La marge de recul latéral pour les volumes secondaires ou annexes non mitoyens. Implantés contre la façade arrière du volume principal est au minimum de 3 m.

Les groupements nouveaux en ordre continu seront limités à 4 bâtiments

Ordre semi continu :

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire est implanté au moins sur une des limites parcellaires latérales ;

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est au minimum de 3 m

Ordre ouvert :

Distance latérale par rapport aux limites parcellaires : minimum 3 m ;

la façade avant ne peut être derrière la façade arrière de la construction voisine

Dans tous les cas :

La distance minimum entre une annexe et le volume principal sera égale au moins à la hauteur sous gouttière du volume principal.

La superficie de l'ensemble des volumes annexes ne dépassera pas 1/3 de la superficie du volume principal avec un maximum de 40 m^2.

Le volume secondaire n'occupera pas plus de 40 % de la longueur de la façade, excepté en pignon.

B. Écart

Les nouvelles maisons sises rue des Messes s'écartent de l'implantation sur parcelle préconisée, car en situation existante, elles viennent se mettre sur deux grandes parcelles. Elles ne s'implantent ni sur la limite parcellaire de gauche ni de droite.

[…]

Par contre, en situation projetée, le parcellaire sera recréé.

[…]

1.6.1.3. Implantation : profondeur de bâtisse

A. Prescription applicable

PROFONDEUR DE BÂTISSE

En cas d'implantation parallèle à la voirie, la profondeur du volume principal n'excèdera pas 10 m et la profondeur des volumes secondaires n'excèdera pas 6 m.

En cas d'implantation perpendiculaire à la voirie, la profondeur du volume principal n'excédera pas 15 m depuis le pignon ; la profondeur de l'ensemble formé par le volume principal et le volume secondaire ne pouvant dépasser 18 m.

B. Écart

Les maisons sont implantées avec 11,20 m de recul par rapport à la voirie rue des Messes.

On n'est ni dans une implantation parallèle à la voirie ni dans une implantation perpendiculaire.

Pour mémoire, dans la précédente demande, le recul état à 11,85 m (ce recul a donc été réduit).

1.6.1.4. Gabarit/ Volumétrie : hauteur du volume principal

A. Prescription applicable

HAUTEUR DU VOLUME PRINCIPAL

Le volume principal comprendra au maximum un rez et un étage et, le cas échéant, un niveau en combles de toiture

La hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 4,20 m minimum et de 6,00 m maximum.

Les hauteurs doivent être adaptées à l'environnement bâti ; le décalage entre 2 niveaux de gouttières contiguës ne peut dépasser 1,50 m.

VOLUMETRIE DU CORPS

- le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,5 et 2
- les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal
- Garage : dans la mesure du possible (largeur de parcelle supérieure à 8 m), chaque habitation comportera un garage ou un emplacement de parcage sur domaine privé. Le garage sera intégré au volume principal, à un volume secondaire ou à un volume annexe.

[…]

B. Écart(s) sollicité(s)

La hauteur sous gouttière des 8 maisons est de 6,46 m. L'écart sollicité est limité.

La hauteur des maisons existantes dans la Rue des Messes est déjà assez variable, ce qui permettra au projet de s'intégrer au tissu bâti existant.

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2.

Dans le projet on est plutôt à :

- Maison 3 façades : 6,18 (largeur d'une maison) x 10,20 m (prof.) -> Ratio = 0,61 ;
- Maison 2 façades : 5,93 x 10,20 -> Ratio = 0,58.

Par contre, si on interprète que le volume principal est formé par 2 ou 3 maisons, alors on a :

- Maisons M1/M2 : 12,35 x 10,20 m -> Ratio =1,2 ;
- Maisons M3/M4/M5 : 18,28 x 10,20 m -> Ratio = 1,79 ;
- Maisons M6/M7/M8 : 18,28 x 10,20 m -> Ratio = 1,79.

[…]

l.6.1.5. Baies / Composition : rapport vide plein

A. Prescription applicable

BAIES/COMPOSITION

RAPPORT VIDE PLEIN

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale. La surface totale des baies (hors porte de garage) situées dans un mur gouttereau de façade à rue sera égale ou supérieure à 15 % de la surface totale de ce mur. Dans le cas d'une construction ne comptant qu'un rez-de-chaussée, on évitera, dans un mur gouttereau de façade à rue, une surface aveugle trop importante entre la partie supérieure des fenêtres du rez-de-chaussée et la corniche, cette parte pouvant être percée de petites ouvertures en harmonie avec la façade.

B. Écart(s) sollicité(s)

Dans le projet, on est inférieur à 10 % (exemple M6 = 1,9 + 2,14 + 2+ 1,3 = 7,34 m²). En raison de la compacité des logements, il est impossible d'arriver à

plus de 15 % de la façade vitrée mais le projet respecte les normes de salubrité en matière d'éclairage.

1.6.1.6. Matériaux et couleur : façade

A. Prescription applicable

MATERIAUX ET COULEURS

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques sont conformes au RGBSR (à Nodebais et Tourinnes-la-Grosse exclusivement), ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

FAÇADES

Le matériau principal de parement sera :

- Le grés ou le calcaire
- La brique locale da teinte foncée ou la brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche, beige clair ou gris clair est acceptée
- Les joints de maçonnerie seront discrets tant dans leur texture que dans leur couleur ; leur teinte (du belge au gris) ne sera pas identique à celle de la brique ni plus foncée que celle-ci
- Un enduit de teinte blanche, belge clair, ou gris clair, l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis ; excepté à Nodebais et Tourinnes-la-Grosse où seul l'enduit de teinte blanche est autorisé
- Détails architectoniques : pierre bleue ou reconstituée, éléments préfabriqués ou coûtés sur place en béton ; éléments de structure métallique
- Le bois pourra être utilisé en tant que matériau complémentaire à la brique ou à la pierre

AIRE DE BÂTI RURAL TRADITIONNEL

Prescriptions particulières

Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour tes volumes qu'ils jouxtent.

Les constructions totalement en bois apparent sont autorisées pour les volumes secondaires articulaires ou annexes, excepté à Nodebais et Tourinnes-la-Grosse. Elles devront relever d'un parti architectural similaire aux constructions environnantes et respecter la typologie locale

6. Écart(s) sollicité(s)

Les matériaux utilisés seront la brique peinte en blanc, avec un bardage en fibro-ciment/equitone. Il n'est pas repris dans la liste des matériaux principaux mais il s'agit d'un matériau secondaire qui représente moins de 10-15 % sur la façade. Il permet de faire le lien avec le bardage présent sur le reste du projet et d'uniformiser les matériaux utilisés sur tout le projet.

1.6.2. Aire de bâti semi-urbain : prescriptions 4.3.3 (couleur orange, 13 maisons du clos nord)

[…]

1.6.2.1. Implantation : Alignement/ largeur

A. Prescription applicable

ALIGNEMENT/LARGEUR

Le volume principal sera implanté :

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci) ;
- soit avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à 1/2 fois la hauteur sous gouttière du volume principal ;
- soit dans le prolongement d'un front de bâtisse existant ou avec un décrochement maximum d'un mètre par rapport à ce front da bâtisse.

Pour les constructions longeant les voiries communales, et en l'absence d'un front de bâtisse existant, le recul sur alignement sers de 5 m maximum

L'implantation isolée d'une construction (ordre ouvert) ne sera autorisée que sur une parcelle située entre deux parcelles sur lesquelles sont bâties des constructions en ordre ouvert.

B. Écart(s) sollicité(s)

Les maisons se trouvent à 5 m de la voirie pour le Clos Nord et ce, en raison du fait qu'il y a les places de parking et un trottoir de min. 1,5 m pour l'accessibilité PMR.

1.6.2.2. Implantation par rapport aux limites parcellaires latérales

A. Prescription applicable

Ordre semi continu :

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire est Implanté au moins sur une des limites parcellaires latérales

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est au minimum de 3 m

B. Écart(s) sollicité(s)

Il n'y a pas d'écart : Les maisons sont implantées en ordre semi continu. Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire est implanté au moins sur une des limites parcellaires latérales. La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est au minimum de 3 m.

1.6.2.3. Implantation des nouveaux lotissements

NOUVEAUX LOTISSEMENTS

Afin de garantir une densité suffisante, las parcelles des nouveaux lotissements auront une largeur moyenne de 10 m pour les bâtisses en ordre continu, une largeur moyenne de 18 m pour les bâtisses en ordre semi-continu et une largeur moyenne de 20 m pour les bâtisses en ordre ouvert

Les lots de faible et de grande largeurs seront mélangés ou alternés. Le tracé des nouvelles rues contribuera à la création d'un réseau maillé de voies de communication.

Les maisons sont en écart car la largeur de parcelle est comprise entre 6 m et 9 m pour les parcelles intérieures. Pour les parcelles externes en limite de propriété, elles mesurent max. 16 m à l'endroit le plus large et 4 m au plus étroit.

1.6.2.4. Gabarit/Volumétrie : volumétrie du corps

À l'instar des maisons sises rue des Messes, les maisons du Clos nord s'écartent de la prescription voulant que le plan du volume principal s'inscrive dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera au minimum de 1,2.

Dans le projet on est plutôt à :

- Maison 3 façades : 6,18 (largeur d'une maison) x 10,20 m (prof.) -> Ratio = 0,61 ;
- Maison 2 façades : 5,93 x 10,20 -> Ratio = 0,58

1.6.2.5. Baies/ Composition : rapport vide plein

A. Prescription applicable

‘ L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale. La surface totale des baies (hors porte de garage) situées dans un mur gouttereau de façade à rue sera égale ou supérieure à 15 % de la surface totale de ce mur. Dans le cas d'une construction ne comptant qu'un rez-de-chaussée, on évitera, dans un mur gouttereau de façade à rue, une surface aveugle trop importante entre la partie supérieure des fenêtres du rez-de-chaussée et la corniche, cette partie pouvant être percée de petites ouvertures en harmonie avec la façade'

B. Écart(s) sollicité(s)

Dans le projet, on est inférieur à 10 % (exemple M6 = 1,9 + 2,14 + 2 + 1,3 = 7,34 m²). En raison de la compacité des logements, il est impossible d'arriver à plus de 15 % de la façade vitrée mais le projet respecte les normes de salubrité en matière d'éclairage.

1.6.2.6. Matériaux et couleurs

MATERIAUX ET COULEURS

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

AIRE DE BATI SEMI-URBAIN

Prescriptions particulières

FAÇADES

Le matériau principal de parement sera :

- Le grés ou le calcaire
- La brique de teinte rouge-brune
- L'enduit de teinte pastel ou neutre (la teinte RAL est à Indiquer dans la demande de permis d'urbanisme), l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis
- Détails architectoniques : pierre bleue ou reconstituée, éléments préfabriqués ou coulés sur place en béton ; éléments de structure métallique

- Le bois pourra être utilisé en tant que matériaux complémentaires à la brique ou à la pierre.
- Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent
- Les constructions totalement en bois apparent sont autorisées pour les volumes secondaires articulaires ou en annexe. Elles devront relever d'un parti architectural similaire au volume principal

B. Écart(s) sollicité(s)

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux du clos des messes, à savoir la brique peinte en blanc, avec un bardage en fibrociment / de même ton. Il n'est pas repris dans la liste des matériaux principaux mais il s'agit d'un matériau secondaire qui représente moins de 10-15 % sur la façade. Il permet de faire le lien avec le bardage présent sur le reste du projet et d'uniformiser les matériaux utilisés sur tout le projet.

1.6.3. Aire de Bâti semi-urbain : prescriptions particulières pour les immeubles D et E (ainsi que A, B et C)

Les immeubles à appartements D et E sont situés en sous-aire de moyennes surfaces commerciales.

Toutefois, le GCU précise qu'en cas d'immeubles de logement, il y a lieu d'appliquer les prescriptions de l'aire de bâti semi-urbain.

SOUS-AIRE DE MOYENNES SURFACES COMMERCIALES

La sous-aire de moyennes surfaces commerciales concerna une zone située chaussée de Louvain à proximité du carrefour d'Hamme-Mille.
Son aménagement favorisera la mixité de commerces, de services et d'habitat. La zone devra faire l'objet d'un plan de composition d'ensemble. L'implantation de logements le long de la chaussée de Louvain sera favorisée suivant les prescriptions énoncées ci-avant dans le chapitre relatif à l'aire de bâti semi-urbain. Les logements en fond de parcelles ne sont pas autorisés et les voiries se limiteront à l'accès de la surface commerciale uniquement. Les voiries en intérieur d'îlots ne sont pas autorisées.

Cette sous-aire autorise la construction de bâtiments de moyenne surface à destination commerciale ou de services qui répondront aux prescriptions suivantes :

Les écarts de ces deux immeubles ont donc été appréhendés par rapport aux prescriptions de faire de bâti semi-urbain (prescriptions 4.3.3).

En outre, dans la mesure où les immeubles les immeubles A, B et C sont également destinés principalement à la fonction résidentielle, se pose la question de l'application des prescriptions. Par analogie aux immeubles D et E, ces immeubles ont donc aussi été examinés par rapport aux prescriptions de faire de bâti semi-urbain.

ALIGNEMENT - Les immeubles D et E sont implantés parallèlement à la voirie chaussée de Louvain comme le préconise le GCU. Par contre, ils devraient s'implanter avec un recul de 5 m sur l'alignement, sauf lorsque les contraintes locales imposent un recul supérieur à 10 m. Ce qui est le cas pour les immeubles D et E où un plan d'alignement impose un recul de plus de 10 m (plan d'alignement communiqué par le SPW).

PROFONDEUR DE BATISSE - Les immeubles ont une profondeur supérieure à 12 m.

A= 17,58 m/B =15,07 m/C = 18,12 m/D = 16,48 m/E = 14,47 m

La profondeur est supérieure à 12 m car il est difficile de retrouver un noyau de circulation + des appartements de part et d'autre de ce noyau avec une profondeur aussi peu profonde. Cette contrainte résulte du fait que les prescriptions du GCU vise avant tout des constructions de type unifamiliale dans cette aire et non de type immeuble à appartements.

1.6.4. Sous-aire de moyennes surfaces commerciales : immeubles A B C

Dans l'hypothèse où votre autorité devait considérer que les indications de la sous aire de moyennes surfaces commerciales s'appliquent aux immeubles A, B et C, bien qu'il ne s'agisse pas d'immeuble à destination commerciales, le projet s'écarterait des indications suivantes du GCU :

1.3.1. Alignement

A. Prescription applicable

‘ Parallèle ou perpendiculaire à la voirie En règle générale, les constructions sont implantées avec un recul de 5 m sur l'alignement ; si les contraintes locales l'exigent un recul plus important peut être accepté ; dans ce cas ce recul ne peut dépasser 10 m. L'unité de composition doit être garantie dans la façon dont les volumes secondaires ou annexes sont implantés par rapport au volume principal ; on favorisera la liaison entre volumes pour éviter l'éparpillement désordonné des constructions sur le terrain (par absence d'axes de composition *etc*.) Les différents volumes seront implantés parallèlement ou perpendiculairement entre eux'.

B. Écart(s) sollicité(s)

Les bâtiments D et E auront un recul supérieur à 10 m, en raison du plan d'alignement et de la zone de recul fixé par le SPW.

1.3.2. Hauteur du volume principal

A. Prescription applicable

‘ À l'exception des logements qui suivront les prescriptions de l'aire de bâti semi-urbain, les constructions principales ont une toiture à deux versants de même inclinaison et à faîtage central ; la hauteur sous gouttière sera de 5,20 m minimum et de 10 m maximum et le versant de toiture sera d'au moins 25° ; les toitures plates ne seront autorisées qu'en volume secondaire'.

B. Écart(s) sollicité(s)

La hauteur sous gouttière est la suivante :

- Bâtiment A : 9,32 m ;
- Bâtiment B : 8,97 m ;
- Bâtiment C : 10,10m ;
- Bâtiment D-E : 10,89.

1.3.3 Volumétrie

A. Prescription applicable

À l'exception des logements qui suivront les prescriptions de l'aire de bâti semi-urbain, la profondeur des constructions principales n'excède pas 15 m afin d'éviter les volumes de toiture trop importants.

Les constructions secondaires ont une toiture plate ou de même type que le volume principal.

B. Écart(s) sollicité(s)

La profondeur des immeubles est supérieure à 15 m (A = 17,68 m / B= 16,27 m/ C = 18,13 m / D-E = 16,48 m). La largeur se justifie par le ratio de parking 1.5/logement et le fait qu'il faut au min. 1 cave par appartement (obligation d'un rangement par appartement). Celles-ci ne peuvent pas être au RDC à cause des commerces, des professions libérales, des locaux compteurs (zone inondable) et des locaux vélos imposés par l'étude d'incidence. Il faut donc créer une zone de parking de min.16 m (avec les murs) et une zone de cave sur toute la longueur du parking.

1.3.4. Façade

A. Prescription applicable

' Le matériau principal de parement sera :

- Le grés ou le calcaire ;
- La brique de teinte rouge-brune ;
- L'enduit de teinte pastel ou neutre (la teinte RAL est à indiquer dans la demande de permis d'urbanisme), l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis ;
- Détails architectoniques : pierre bleue ou reconstituée, éléments préfabriqués ou coulés sur place en béton ; éléments de structure métallique - le bois pourra être utilisé en tant que matériaux complémentaires à la brique ou à la pierre ;
- Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent;
- Les constructions totalement en bois apparent sont autorisées pour les volumes secondaires articulaires ou en annexe. Elles devront relever d'un parti architectural similaire au volume principal'.

B. Écart(s) sollicité(s)

Les matériaux des façades sont les suivants :

- Brique de teinte rouge-brune ;
- Un bardage métallique (à l'entrée) : il s'agit d'un matériau secondaire, non repris dans la liste susmentionnée ;
- Un bardage en ardoise identique à la toiture (pignon) : il s'agit d'un matériau secondaire, non repris dans la liste susmentionnée ;

1.4. Voirie et espace public de type résidentiel

A. Prescription applicable

' Le tracé des nouvelles rues contribuera à la création d'un réseau maillé de voies de communication.

On évitera la création de rues en cul-de-sac'.

' Gabarit :

- 2 bandes de circulation de 2,5 m de large chacune, filets d'eau compris ;
- 1 trottoir de chaque côté de 1,5 m de large minimum ;
- Si possible : voie de stationnement plantée, sur 1 ou 2 côtés, de 2 m de large ;
- Limitation des tronçons droits pour casser la vitesse'.

B. Écart(s) sollicité(s)

La voirie donnant accès au clos nord est une voirie carrossable en cul-de-sac prolongée par une voirie mode doux reliée à la place au cœur du projet.

La rue a également une largeur supérieure à 2 x 2,5 mn filet d'eau compris, et ce en raison de la mise en cul-de-sac et suite aux exigences des pompiers.

1.6.5. Sous-aire de moyennes surfaces commerciales : les 9 maisons du clos sud et les voiries

Les 9 maisons situées au sud du projet s'écartent de la prescription générale suivante prévue en sous aire de moyennes surfaces commerciales (p. 53 GCU) :

' Les logements en fond de parcelles ne sont pas autorisés' ;

' Les voiries en intérieur d'îlots ne sont pas autorisées'.

En l'état actuel, le projet s'écarte de ces indications. Toutefois, une fois que le projet aura été réalisé et que la voirie sera rétrocédée, il ne sera plus question de logements en fond de parcelle ni de voirie en intérieur d'îlot vu qu'une voirie traversante publique rejoignant la rue des Messes au rond-point projeté sur la chaussée de Louvain, est prévue.

Le principe de l'implantation de ces maisons dans la partie sud du site a été validé lors de la réunion du 24 avril 2023 (*cf.* PV en annexe).

[…]

1.7. Justification des écarts

Selon l'article D.IV.5 du CoDT, 'Un permis (...) peut s'écarter (...) du contenu à valeur indicative d'un guide, (...) moyennant une motivation démontrant que le projet :
l) ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma (...) ;
2) contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis',

1.7.1. Le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le guide

Préambule

À défaut de réponse claire donnée par les travaux préparatoires sur les contours de l'exigence imposant de ne pas 'compromettre les objectifs', il convient de faire primer le sens commun du terme 'compromettre', soit 'mettre dans une situation critique, en péril'. En ce sens, la motivation d'un écart doit, pour être admissible, 'après avoir identifié un objectif, démontrer que le projet n'empêche pas de l'atteindre, compte tenu des spécificités du projet et du lieu dans lequel il s'implante'.

Il convient ainsi de déterminer si, malgré l'écart, l'objectif du GCU peut encore être atteint. Et toute appréciation d'un écart, de quelque nature qu'il soit ne peut se fonder que sur une analyse concrète des caractéristiques propres au projet au regard d'un objectif à identifier au travers des éléments du GCU.

l.7.2. Identification des objectifs

Pour chacune des aires, le GCU reprend des prescriptions ou indications ainsi que des objectifs. Pour les 3 aires concernées par le projet, le GCU est libellé comme suit :

1.7.2.1. Aire de bâti rural traditionnel (8 maisons rue des Messes)

L'aire de bâti rural traditionnel correspond « à une aire où le bâti rural est prédominant soit parce que majoritaire, soit parce que jugé comme élément de référence nécessaire pour nouvelles constructions'.

L'architecture présente dans cette aire se caractérise en général par :

- Une implantation naturelle, autant en fonction de l'orientation ou du site qu'en fonction de la voirie ;
- Une volumétrie simple, toitures à deux versants symétriques, reprise des eaux par simple gouttière, façade principale généralement plus large que haute ;
- Des matériaux naturels (pierre, brique ...), peu d'éléments architectoniques décoratifs ;
- L'intention est de 'préserver, sans le figer' le caractère villageois existant en :
  - Préservant le patrimoine bâti et en la valorisant : notamment en favorisant le maintien et la réaffectation des bâtiments agricoles traditionnels ;
  - Y intégrant les nouvelles constructions ;
  - Respectant les espaces extérieurs, publics et privés, et en les requalifiant ;
  - Limitant les plantations à des plantes indigènes.

Cette protection et cette valorisation viseront particulièrement les 'noyaux anciens à protection renforcée' ainsi que le 'patrimoine remarquable'. Le caractère du contexte bâti et non bâti sera le point de départ du développement d'un cadre de vie attractif du point de vue paysager, humain, écologique, *etc.* Densité moyenne souhaitée de 10 logements à l'Ha'.

Des prescriptions particulières ont été rédigées concernant toute construction ou transformation dans l'aire de bâti rural traditionnel. Ces prescriptions viennent appuyer les intentions voulues pour la zone.

1.7.2.2. Aire de bâti semi-urbain

Le périmètre du projet est également repris dans l'aire de bâti semi-urbain, correspond à une 'aire où le bâti de type semi-urbain est prédominant parce que majoritaire, soit parce que jugé comme élément de référence nécessaire pour les nouvelles constructions'. Il s'agit d'une 'zone développée autour du carrefour d'Hamme-Mille : intégration de commerces et de services dans le bâti en ruban le long de la grand-route ; une moyenne surface commerciale y est couplée avec un petit 'centre commercial'. L'architecture présente dans cette aire se caractérise en général par :

- Une implantation 'urbaine' sur front de bâtisse à rue, sur un parcellaire étroit et profond
- Une volumétrie étroite et haute entre pignons conçus pour un bâti en ordre continu ou semi-continu ;

- Une architecture de ‘façade’ : matériaux plus sophistiqués et détails architectoniques en façade avant. Corniche affirmée séparant la façade de la toiture ;
- Abords : trottoir ou avant cours côté façade avant, espace privé à l’arrière ;
- Des abords variables en fonction du mode d’implantation incluant souvent de la végétation naturelle.

L’intention est d’y maintenir le rôle commercial de la zone en maîtrisant son développement sans défavoriser l’habitat. Pour ce faire il s’agit de :

- Maintenir et renforcer la mixité des fonctions, maîtriser la mobilité et le stationnement ;
- Développer une zone bien adaptée aux personnes souhaitant limiter leurs déplacements en voiture ;
- Imposer une certaine densité en logement ;
- Exclure les grandes surfaces (+ de 400 m²) et inclure du logement dans tout projet commercial ;
- Favoriser toutes les mesures pour éviter l’implantation anarchique des activités économiques ;
- Requalifier l’entrée régionale et communale ;
- Limiter les constructions en intérieur d’îlot et y maintenir la végétation ;
- Garantir un accès aux logements situés en étage au-dessus des commerces ;
- Nécessité d’établir un plan d’urbanisme d’ensemble préalablement à tout aménagement d’espace public (notamment concernant les voiries de desserte et les accès conformes à la route régionale) ;
- Mettre en œuvre une urbanisation dense et proche du mode d’urbanisation existant ;
- Densité moyenne entre 10 et 25 log./ha.

Ici aussi des prescriptions particulières ont été rédigées concernant toute construction ou transformation dans l’aire de bâti semi-urbain. Ces prescriptions viennent appuyer les intentions voulues pour la zone.

A.3. Sous-aire de moyennes surfaces commerciales

Enfin, la sous-aire de moyennes surfaces commerciales concerne ‘une zone située chaussée de Louvain à proximité du carrefour d’Hamme-Mille. Son aménagement favorisera la mixité de commerces, de services et d’habitat. La zone devra faire l’objet d’un plan de composition d’ensemble. L’implantation de logements le long de la chaussée de Louvain sera favorisée suivant les prescriptions énoncées dans le chapitre relatif à l’aire de bâti semi-urbain. Les logements en fond de parcelles ne sont pas autorisés et les voiries se limiteront à l’accès de la surface commerciale uniquement. Les voiries en intérieures d’îlot ne sont pas autorisées.’

Il est de jurisprudence constante du Conseil d’État que toute prescription ou indication d’un schéma ou d’un guide ne constitue pas nécessairement un objectif de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme. En effet, considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart à ce guide alors que le législateur régional wallon n’accorde plus à ces documents qu’une valeur indicative en vertu de l’article D.III.8 du CoDT. En l’occurrence, ici le GCU identifie les objectifs et intentions pour chacune des aires. De ces objectifs et intentions découlent des prescriptions plus spécifiques, notamment en termes d’implantation, de typologie ou de choix des matériaux.

1.7.3. Le projet ne compromet pas les objectifs du guide

Les tableaux suivants permettent d’identifier les différents objectifs, par aires concernées par le projet et attestent de la conformité du projet avec ceux-ci :

Aire de bâti rural traditionnel - 8 maisons rue des Messes

Objectifs	Conformité
Préserver le patrimoine bâti et en la valorisant : notamment en favorisant le maintien et la réaffectation des bâtiments agricoles traditionnels, en y intégrant les nouvelles constructions	Voir ci-dessous
Respecter les espaces extérieurs, publics et privés, et en les requalifiant	Oui
Limiter les plantations à des plantes indigènes	Les essences sont choisies sont indigènes, adaptées au milieu humide, mellifères, et sont choisies en consultant l'Atlas de la Flore de Wallonie, afin de sélectionner des essences locales. Dans les zones d'immersion temporaire, principalement la ZIT 4, la recolonisation naturelle des berges par les essences en place sera préconisée. Le choix des plantations est parfaitement contrôlé et limité.

Aire de bâti semi-urbain : 9 maisons clos sud / 13 maisons clos nord / immeubles D et E

Objectifs	Conformité
Maintenir et renforcer la mixité des fonctions, maîtriser la mobilité et le stationnement	Le projet permet de maintenir le rôle commercial de la zone tout en maîtrisant son développement et sans défavoriser l'habitat
Développer une zone bien adaptée aux personnes souhaitant limiter leurs déplacements en voiture	L'aménagement proposé a été pensé afin d'offrir des aménagements qualitatifs et sécurisants pour les modes de déplacement doux. Différentes percées et accès sont rendus possible grâce à une liaison cyclo piétonne à travers le site, contribuant ainsi à une véritable valorisation de la mobilité douce.
Exclure les grandes surfaces (+ de 400 m²) et inclure du logement dans tout projet commercial	Aucune grande surface commerciale de plus de 400 m² n'est prévue dans le projet. Par ailleurs, le projet ne prévoit pas plus de 400 m² de surface commerciale nette, tous les 3 commerces cumulés.
Favoriser toutes les mesures pour éviter l'implantation anarchique des activités économiques	Seuls 3 petits commerces sont prévus par le projet. Ces cellules sont clairement identifiées dans le projet. Elles sont situées au rez de chaussée des immeubles.
Requalifier l'entrée régionale et communale	Ce nouveau quartier se développera le long d'une nouvelle voirie commune, ainsi que d'une placette et aura une vocation d'habitats, de services et de commerces. Le projet

	se veut être une nouvelle porte d'entrée du village d'Hamme-Mille.
Limiter les constructions en intérieur d'îlot et y maintenir la végétation	C'est bien le cas, comme cela est précisé dans la note explicative - option
Garantir un accès aux logements situés en étage au-dessus des commerces	C'est bien le cas, comme cela est précisé dans la note explicative
Nécessité d'établir un plan d'urbanisme d'ensemble préalablement à tout aménagement d'espace public (notamment concernant les voiries de desserte et les accès conformes à la route régionale)	Le projet fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme avec ouverture de voirie.

Sous-aire de moyennes surfaces commerciales

Favoriser la mixité de commerces, de services et d'habitat.	C'est le bien le cas. Le projet, majoritairement résidentiel, proposera également 4 commerces et 5 professions libérales
Favoriser l'implantation de logement le long de la chaussée de Louvain	La stratégie d'aménagement architecturale respecte le contexte environnemental tout en ajustant la hauteur sous corniche. Cette adaptation se matérialise par le développement d'immeubles de R+2+T du côté de la chaussée de Louvain, visant à renforcer la densité construite, mais en proposant des gabarits moins élevés pour les maisons situées dans les clos nord, sud et rue des Messes

Pris isolément ou ensemble, ces écarts sont justifiés et acceptables et ne sauraient compromettre les objectifs du guide qui peuvent notamment être résumés par la préservation le patrimoine bâti et rural traditionnel, la typologie des constructions, ainsi que le paysage, les intérieurs d'îlot et les qualités paysagères et écologiques. Le projet propose une conception architecturale en lien avec ces grands principes. Soulignons également que la demande actuelle rencontre donc la volonté communale de contrôler l'urbanisation de Beauvechain, tout en renforçant le rôle de pôle de commerces et de services que Hamme-Mille est appelée à jouer au niveau de l'entité. Le projet répond de même, par la mixité de la programmation et des types de logements, aux besoins de la population locale. À ce titre, le projet permet de maintenir le rôle commercial de la zone tout en maîtrisant son développement, sans défavoriser l'habitat. Par ailleurs, environ 30 % de la superficie du projet (1,20 Ha) est dédié à la conservation de la zone naturelle, laquelle abrite une riche biodiversité.

Le projet se caractérise par l'élaboration de formes simples et traditionnelles, notamment avec les volumes principaux des cinq immeubles à appartements qui adoptent une toiture à doubles versants et suivent un gabarit R+2+T. Les maisons, pour leur part, sont réparties en trois ensembles clos, positionnés respectivement au nord, au sud et à l'est du terrain. Cette répartition est délibérément conçue pour encourager une interaction plus directe avec les structures bâties préexistantes, favorisant ainsi une intégration fluide dans le contexte environnant. Les maisons, également pourvues de toitures à double versants, se conformant au gabarit R+1+T, établissent un dialogue esthétique

avec les habitations avoisinantes, caractérisées par des hauteurs, variant entre R+T et R+1+T.

L'intégration du projet dans le tissu urbain existant est également soulignée par le choix méticuleux des matériaux et de leurs teintes, privilégiant des options simples et traditionnelles. Malgré les écarts aux prescriptions, il apparaît que le projet tend vers les objectifs du GCU. En effet, le GCU suggère, dans ces aires différenciées, d'avoir une politique d'utilisation économe du territoire. Ce qui suppose un agencement des constructions de type 'urbain', à savoir l'implantation de bâtiments élancés sur des parcelles relativement étroites. Cette option contribue à augmenter l'offre en matière de logement sans consommer beaucoup d'espace. Le projet, par l'implantation de logements collectifs ou mitoyens, s'inscrit donc dans cet objectif et entre en adéquation avec le GCU de Beauvechain.

1.7.4. Le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

Le paysage est défini par la Convention de Florence comme 'une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations' (art. 1). Il s'agit donc là d'un élément défait tel qu'il est perçu en un point précis à un temps déterminé. Il faut dès lors considérer le paysage dans son aspect actuel, composé des différents éléments en présence.

Le projet s'insère harmonieusement dans son environnement, qu'il soit urbanisé ou non, en contribuant à organiser les caractéristiques principales du paysage. Malgré la prédominance de la parcelle actuelle, le projet manifeste un profond respect envers le cadre existant, qu'il soit bâti ou non. Pour ce faire, il s'intègre de manière réfléchie dans le contexte environnant en favorisant une interaction positive avec la biodiversité. Cette approche se concrétise notamment par la préservation de 1,23 hectare de la Zone d'Immersion Temporaire (ZIT) et de la roselière présente sur le site, représentant ainsi 32,8 % de la superficie totale du projet.

Le projet présente une urbanisation cohérente. Les clos nord et sud ainsi que les maisons rue des Messes s'implantent dans un contexte bâti caractérisé par un vaste ensemble de maisons unifamiliales de type continu ou mitoyen implanté essentiellement sur les grands axes de circulation.

Les plus petites rues et axes secondaires, tels que la rue des Messes et la rue Auguste Goemans, comportent des logements plus traditionnels avec 4 façades.

Les immeubles accueillant des commerces sont situés le long de la N25, laquelle accueille également des activités de commerce, d'HoReCa et de services.

Cette mixité de fonctions est cohérente au vu de la proximité de quartiers d'habitations existants et de l'occupation de plusieurs rez-de-chaussée pour d'autres activités.

L'implantation du projet est considérée comme une opportunité pour renforcer sa conception en structurant l'agencement des bâtiments à travers des perspectives visuelles vers la ZIT. Ces points de vue sont accessibles depuis les axes paysagers donnant accès au projet, la placette publique, ainsi que certains logements dont la disposition a été pensée pour valoriser les vues sur la nature. De plus, un parcours le long de la ZIT est aménagé pour créer une 'zone pédagogique' en connexion avec la biodiversité. Cette initiative vise à offrir des occasions d'apprentissage et à faciliter l'organisation d'activités pour des groupes de tous âges et générations, favorisant ainsi la création d'une vie communautaire dynamique et des interactions entre les résidents du quartier.

L'approche d'aménagement paysager choisie reflète une volonté affirmée de préserver la Zone d'Immersion Temporaire (ZIT) d'une superficie dépassant un hectare, tout en conférant un caractère paysager à travers l'implantation des bâtiments. Comme mentionné dans l'Étude d'Impact Environnemental (EIE), l'architecture du quartier est principalement marquée par des habitations de type R+1+T. En accord avec cet aspect, la stratégie d'aménagement architecturale respecte le contexte environnemental tout en ajustant la hauteur sous corniche. Cette adaptation se matérialise par le développement d'immeubles de R+2+T du côté de la chaussée de Louvain, visant à renforcer la densité construite, mais en proposant des gabarits moins élevés pour les maisons situées dans les clos nord, sud et rue des Messes.

Le projet contribue donc à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

En conclusion, il convient de constater que pris isolément et dans leur ensemble, ces écarts ne sont pas susceptibles de dénaturer le GCU auquel ils dérogent. Ils n'en affectent en effet pas les éléments essentiels ou les options urbanistiques et architecturales.

[…]"

Considérant que le demandeur motive adéquatement les écarts ; que je m'y rallie ».

Si la justification de la partie intervenante reproduite dans la décision du 19 mars 2025 précitée n'est pas elle-même reproduite dans l'acte attaqué, il reste que la partie requérante avait connaissance de cette décision et, partant, de cette justification avant l'adoption de l'acte attaqué puisqu'elle était partie à un des recours administratifs introduit contre la décision du 19 mars 2025. Partant, elle n'a pas intérêt au grief pris de l'inadmissibilité de la motivation par référence à cette justification absente de l'*instrumentum* de l'acte attaqué ni annexée à celui-ci.

Il s'ensuit que le grief n'est pas recevable.

38.1. Par un second grief, la partie requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué de s'être contenté de se rallier à la justification des écarts exposée par la partie intervenante, alors que le pôle environnement, dans son avis du 3 avril 2024, fait valoir qu'il « regrette […] la faiblesse de l'analyse de conformité du projet au GCU ».

38.2. À cet égard, la motivation formelle d'une décision administrative doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et objections antérieurement intervenus sur la demande. Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs émis lors de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les observations formulées et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à passer outre, au

moins partiellement, à ces observations et à s'écarter, le cas échéant, d'avis antérieurement intervenus sur la demande.

En l'espèce, *prima facie*, par les pénultième et dernier considérants de l'acte attaqué reproduits au point 27, son auteur expose à suffisance les raisons pour lesquelles il a estimé, au rebours du pôle environnement, que la justification des écarts au GCU exposée par la partie intervenante était suffisante.

Le grief n'est pas sérieux.

VI.2.7. Grief pris d'une erreur manifeste d'appréciation concernant l'écart au GCU relatif à la densité

39. La partie requérante soutient que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en admettant un écart aussi important (plus du triple) aux prescriptions du GCU relatives à la densité.

40.1. À cet égard, il ressort du point 36.2 que l'auteur de l'acte attaqué s'est, pour l'essentiel, rallié à la justification de l'écart au GCU en termes de densité formulée par la partie intervenante.

En faisant abstraction de cette motivation pour se concentrer uniquement sur les motifs propres de l'acte attaqué relatifs à la densité, la partie requérante ne démontre pas, *prima facie*, que la motivation sur cette question est inadéquate, à tel point qu'elle révèle que l'autorité décidante a commis une erreur manifeste d'appréciation.

40.2. Par ailleurs, lorsqu'une décision administrative se fonde sur plusieurs motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant de chacun de ceux-ci, ces motifs apparaissent également nécessaires à la justifier et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. Le Conseil d'État ne peut, sous peine d'empiéter sur le pouvoir d'appréciation de l'administration, déterminer si, en l'absence d'un de ces motifs, celle-ci aurait pris la même décision. Ce n'est que lorsque le motif critiqué apparaît, compte tenu de son économie générale, comme étant largement surabondant et comme n'étant certainement pas déterminant de la décision prise que le moyen pris de l'illégalité de ce motif doit être rejeté.

L'article D.IV.110, alinéa 1er, du CoDT consacre, de manière générale, le principe selon lequel toute demande de permis poursuit son instruction sur la base des

dispositions en vigueur à la date de l'accusé ou du récépissé de réception de la demande. Il est libellé comme suit :

« Les demandes de permis de bâtir, de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation, en ce compris celles qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25, dont le dépôt, attesté par un récépissé ou dont la réception de l'envoi, attestée par un accusé de réception postal ou assimilé est antérieur à une des modifications de la législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région wallonne, poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date du récépissé ou de l'accusé de réception de la demande ».

Cette disposition transitoire, qui déroge au principe général selon lequel une autorité est tenue d'appliquer les règles de droit en vigueur au moment où elle statue, est d'interprétation restrictive. Elle règle l'effet de l'entrée en vigueur des dispositions du CoDT et de leurs modifications sur les procédures en cours mais ne vise pas les autres règles de droit, telles que notamment celles du schéma de développement du territoire (SDT).

L'article 245, § 1er, alinéa 1er, du décret du 13 décembre 2023 modifiant le Code du Développement territorial et le décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales dispose comme suit :

« Sauf à l'égard des permis visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 8°, les indications du schéma de développement du territoire visées à l'article D.II.2, § 4, 3°, entrent en vigueur et s'appliquent aux schémas d'orientation locaux, permis et certificats d'urbanisme n° 2 six années après l'entrée en vigueur du schéma de développement du territoire adopté postérieurement à l'entrée en vigueur du présent décret ».

L'arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2024 « adoptant définitivement le schéma de développement du territoire et abrogeant l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 1999 adoptant définitivement le schéma de développement de l'espace régional » a adopté le SDT. Conformément à son article 3, il est entré en vigueur le 1er août 2024.

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué expose, au terme de son développement sur la densité, que « le projet s'implante dans une centralité au sens du Schéma de Développement du Territoire (SDT) » et « qu'une densification du logement et un renforcement du pôle commercial en centralité est dès lors cohérente et s'inscrit dans un objectif d'optimisation spatiale », alors que le SDT n'est pas applicable au projet litigieux. Toutefois, il résulte de l'économie générale de l'ensemble des motifs de l'acte attaqué portant sur la densité que les motifs ici critiqués ne sont pas déterminants quant à l'admissibilité de l'écart litigieux au GCU, de sorte que le grief n'est, *prima facie*, pas recevable.

41. Partant, le premier moyen n'est pas sérieux.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

42. Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 2 et 5 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, des articles 12 à 16 de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, des articles D.1, D.3 et D.75 du livre I^{er} du Code de l'environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de précaution, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

43. La partie requérante résume le moyen comme suit :

« En substance, une dérogation aux mesures de protection des oiseaux devait être obtenue. Une telle dérogation devait en outre être obtenue préalablement à la délivrance du permis ».

VII.2. Examen prima facie

VII.2.1. Préambule

44.1. L'article 12 de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels, ainsi que de la faune et de la flore sauvages (directive « Habitats ») prévoit un mécanisme d'interdiction comme il suit :

« 1. Les États membres prennent les mesures nécessaires pour instaurer un système de protection stricte des espèces animales figurant à l'annexe IV point a), dans leur aire de répartition naturelle, interdisant :
[...]

b) la perturbation intentionnelle de ces espèces notamment durant la période de reproduction, de dépendance, d'hibernation et de migration ;

[...]

d) la détérioration ou la destruction des sites de reproduction ou des aires de repos.

[...]

4. Les États membres instaurent un système de contrôle des captures et mises à mort accidentelles des espèces animales énumérées à l'annexe IV point a). Sur la base des informations recueillies, les États membres entreprennent les nouvelles recherches ou prennent les mesures de conservation nécessaires pour faire en sorte que les captures ou mises à mort involontaires n'aient pas une incidence négative importante sur les espèces en question ».

En substance, aux termes de l'article 12 de la directive « Habitats », les États membres doivent notamment prendre les mesures nécessaires pour instaurer un régime de protection des oiseaux et de certaines espèces animales, comportant notamment des interdictions de toute forme de capture ou de mise à mort intentionnelles de ces espèces, et de toute perturbation intentionnelle de celles-ci durant la période de reproduction, de dépendance, d'hibernation et de migration.

Il ressort de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE, arrêt *Föreningen Skydda Skogen c. Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, 4 mars 2021, C-473/19 et C-474/19, EU:C:2021:166, points 52 et 53; arrêt *Commission c. Royaume d'Espagne*, 18 mai 2006, C-221/04, EU:C:2006:329, points 70 et 71; arrêt *Commission c. République hellénique*, 30 janvier 2002, C-103/00, EU:C:2002:60, points 36 et 39) que l'État membre manque à ses obligations lorsqu'il ne prend pas toutes les mesures concrètes nécessaires pour éviter la perturbation intentionnelle.

L'article 16 de la même directive prévoit un mécanisme de dérogation à l'interdiction visée à l'article 12 précité dans les termes suivants :

« 1. À condition qu'il n'existe pas une autre solution satisfaisante et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle, les États membres peuvent déroger aux dispositions des articles 12, 13, 14 et de l'article 15 points a) et b) :
a) dans l'intérêt de la protection de la faune et de la flore sauvages et de la conservation des habitats naturels ;
b) pour prévenir des dommages importants notamment aux cultures, à l'élevage, aux forêts, aux pêcheries, aux eaux et à d'autres formes de propriété ;
c) dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques, ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ;
d) à des fins de recherche et d'éducation, de repeuplement et de réintroduction de ces espèces et pour des opérations de reproduction nécessaires à ces fins, y compris la propagation artificielle des plantes ;
e) pour permettre, dans des conditions strictement contrôlées, d'une manière sélective et dans une mesure limitée, la prise ou la détention d'un nombre limité et spécifié par les autorités nationales compétentes de certains spécimens des espèces figurant à l'annexe IV [...] ».

Par ailleurs, l'article 5 de la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages (directive « Oiseaux ») prévoit, pour la protection d'espèces d'oiseaux, un mécanisme d'interdiction, sauf dérogation organisée par l'article 9. Il dispose comme il suit :

« Sans préjudice des articles 7 et 9, les États membres prennent les mesures nécessaires pour instaurer un régime général de protection de toutes les espèces d'oiseaux visées à l'article 1er et comportant notamment l'interdiction :
a) de les tuer ou de les capturer intentionnellement, quelle que soit la méthode employée ;

b) de détruire ou d'endommager intentionnellement leurs nids et leurs œufs et d'enlever leurs nids ;
c) de ramasser leurs œufs dans la nature et de les détenir, même vides ;
d) de les perturber intentionnellement, notamment durant la période de reproduction et de dépendance, pour autant que la perturbation ait un effet significatif eu égard aux objectifs de la présente directive ;
e) de détenir les oiseaux des espèces dont la chasse et la capture ne sont pas permises ».

L'article 9, § 1er, a), de la directive « Oiseaux » dispose comme suit :

« Les États membres peuvent déroger aux articles 5 à 8 s'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, pour les motifs ci-après :
a) - dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques,
- dans l'intérêt de la sécurité aérienne,
- pour prévenir les dommages importants aux cultures, au bétail, aux forêts, aux pêcheries et aux eaux,
- pour la protection de la flore et de la faune ».

44.2. Les mécanismes de protection et de dérogation prévus par les directives « Habitats » et « Oiseaux » sont transposés dans la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, notamment en son article 2, qui dispose comme suit :

« § 1er. Sous réserve du paragraphe 3, sont intégralement protégés tous les oiseaux, normaux ou mutants, vivants, morts ou naturalisés, appartenant à une des espèces vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen, notamment celles visées à l'annexe I, y compris leurs sous-espèces, races ou variétés, quelle que soit leur origine géographique, ainsi que les oiseaux hybridés avec un individu de ces espèces.

§ 2. Cette protection implique l'interdiction :
1° de piéger, de capturer ou de mettre à mort les oiseaux, quelle que soit la méthode employée ;
2° de perturber intentionnellement les oiseaux, notamment durant la période de reproduction et de dépendance, pour autant que la perturbation ait un effet significatif eu égard aux objectifs de la présente sous-section ;
3° de détruire, d'endommager ou de perturber intentionnellement, d'enlever ou de ramasser leurs œufs ou nids, de tirer dans les nids ;
4° de détenir, de céder, d'offrir en vente, de demander à l'achat, de vendre, d'acheter, de livrer, de transporter, même en transit, d'offrir au transport, les oiseaux, ou leurs œufs, couvées ou plumes ou toute partie de l'oiseau ou produit facilement identifiable obtenus à partir de l'oiseau ou tout produit dont l'emballage ou la publicité annonce contenir des spécimens appartenant à l'une des espèces protégées, à l'exception de celles de ces opérations qui sont constitutives d'une importation, d'une exportation ou d'un transit d'oiseau non indigène ».

L'article 2*bis* de la loi du 12 juillet 1973 précitée est libellé de la manière suivante :

« § 1er. Sont intégralement protégées toutes les espèces de mammifères, amphibiens, reptiles, poissons et invertébrés :

1° strictement protégées en vertu de l'annexe IV, point a., de la directive 92/43/C.E.E. et de l'annexe II de la Convention de Berne, dont la liste est reprise en annexe II, point a. ;
2° menacées en Wallonie, dont la liste est reprise en annexe II, point b.

§ 2. Cette protection implique l'interdiction :

[...]
2° de perturber intentionnellement ces espèces, notamment durant les périodes de reproduction, de dépendance, d'hibernation et de migration ;
[...]
4° de détériorer ou de détruire les sites de reproduction, les aires de repos ou tout habitat naturel où vivent ces espèces à un des stades de leur cycle biologique ».

L'article 2*ter* de la loi du 12 juillet 1973 précitée dispose comme suit :

« Les interdictions visées à l'article 2*bis*, § 2, 1°, 2° et 3°, s'appliquent aux espèces figurant à l'annexe III, à l'exception de la détention temporaire d'amphibiens ou de leurs œufs à des fins pédagogiques ou scientifiques.

La détention, l'achat, l'échange, la vente ou la mise en vente des espèces de l'annexe III sont également interdits, ainsi que la perturbation ou la destruction des sites de reproduction des mammifères ».

L'article 5 de la même loi dispose, quant à lui, comme suit :

« § 1er. Le Gouvernement peut accorder des dérogations aux mesures de protection des espèces animales et végétales.

Sauf décision contraire du Gouvernement, la dérogation accordée est individuelle, personnelle et incessible.

§ 2. Pour les espèces d'oiseaux, la dérogation ne peut être accordée qu'à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et que la dérogation ne mette pas en danger la population d'oiseaux concernée. Dans ce cas, une dérogation peut uniquement être accordée pour un des motifs suivants :
1° dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ;
2° dans l'intérêt de la sécurité aérienne ;
3° pour prévenir les dommages importants aux cultures, au bétail, aux forêts, aux pêcheries et aux eaux ;
4° pour la protection d'espèces animales ou végétales sauvages ;
5° pour des fins de recherche et d'enseignement, de repeuplement, de réintroduction ainsi que pour l'élevage se rapportant à ces actions ;
6° pour permettre, dans des conditions strictement contrôlées et de manière sélective, la capture, la détention ou toute autre exploitation judicieuse de certains oiseaux en petites quantités ».

44.3. S'agissant de l'interprétation des articles 12 et 16 de la directive « Habitats », et des articles 6 et 9 de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, signée à Aarhus le 25 juin 1998 et approuvée au nom de la Communauté européenne par la décision 2005/370/CE du Conseil, du 17 février 2005, la Cour de justice de l'Union européenne a également jugé ce qui suit :

« 35. […] les articles 12 et 16 de la directive 92/43 et, partant, les articles 51 et 54 du règlement de 2011 qui transposent ces dispositions dans le droit interne, doivent être interprétés et appliqués en conformité avec les exigences découlant d'autres actes de l'Union ainsi que des conventions internationales qui lient cette dernière, en particulier, celles qui découlent de la directive 2011/92 et de la convention d'Aarhus, tel qu'elles sont interprétées par la jurisprudence de la Cour.

36. Or, il ressort de cette jurisprudence que, dans le cas spécifique où, d'une part, la réalisation d'un projet soumis à la double obligation d'évaluation et d'autorisation prévue à l'article 2, paragraphe 1, de la directive 2011/92, implique que le maître d'ouvrage demande et obtienne une dérogation aux mesures de protection des espèces animales et végétales prévues aux dispositions du droit interne assurant la transposition des articles 12 et 13 de la directive 92/43 et où, d'autre part, un État membre confie le pouvoir d'accorder une telle dérogation à une autorité autre que celle à laquelle il confie le pouvoir d'autoriser ce projet, cette éventuelle dérogation doit nécessairement être adoptée préalablement à l'autorisation dudit projet. En effet, à défaut, cette autorisation interviendrait sur une base incomplète et ne répondrait donc pas aux exigences applicables (voir, en ce sens, arrêt du 24 février 2022, Namur-Est Environnement, C-463/20, EU:C:2022:121, points 52 et 59 ainsi que jurisprudence citée).

37. Cependant, ainsi qu'il découle du dossier dont dispose la Cour et, en particulier, du jugement de la juridiction de renvoi du 2 juillet 2021, cette dernière, qui est la seule compétente pour constater et apprécier les faits du litige au principal, a déjà jugé que, au moment de l'adoption de la décision du 25 juin 2020, la nécessité d'obtenir une dérogation au titre de l'article 54 du règlement de 2011 n'était pas établie. Il s'ensuit que l'hypothèse visée au point précédent, à savoir celle dans laquelle l'obtention d'une telle dérogation est requise préalablement à une autorisation, ne se présentait pas en l'occurrence » (CJUE, arrêt *Hellfire Massy Residents Association contre An Bord Pleanála et al.*, 6 juillet 2023, C-166/22, ECLI:EU:C:2023:545).

Il se déduit de ces enseignements jurisprudentiels que, malgré l'absence de disposition de droit interne le prévoyant, il est de principe qu'une dérogation en application de l'article 5 de la loi du 12 juillet 1973 précitée doit être adoptée préalablement à la délivrance du permis unique, sans préjudice toutefois pour la juridiction compétente de déterminer si une telle dérogation est ou non requise.

45. En l'espèce, la partie intervenante a obtenu, le 3 mai 2024, dans le cadre du projet visé par l'acte attaqué, une première décision d'octroi de dérogation au régime de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 précitée, laquelle l'autorise à :

« - Perturber intentionnellement, mettre à mort des individus et détruire des œufs de Grenouille rousse (*Pana temporaria*) ;
- Perturber intentionnellement et mettre à mort des individus d'Orvet fragile (*Anguis fragilis*) et d'Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) ;
- Perturber intentionnellement et mettre à mort des individus de Collète Lapin (*Colletes cunicularius*) ainsi que détruire des portions d'habitats de cette espèce ;
- Détruire des individus de mocrolichens et bryophytes ainsi que détruire des portions d'habitats de ces espèces ;
- Perturber intentionnellement des individus de Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*) et détruire des portions d'habitats de cette espèce ».

Il ressort des motifs de cette décision notamment ce qui suit :

« Considérant que le projet immobilier prévoit sur un peu plus de 30 % de sa superficie, la conservation d'une zone naturelle (voir plan en annexe 2) dans sa partie Nord-Est reprenant notamment une partie de l'aulnaie-frênaie alluviale d'intérêt communautaire (environ 45 %) et du complexe de roselière-

magnocariçaies (un peu plus de 83 %), qui seront préservées et gérées en faveur de la biodiversité ;

[…]

Considérant que des mesures d'évitement, des mesures d'atténuation et mesures compensatoires favorables aux espèces impactées seront mises en œuvre ;

Considérant que, moyennant la mise en œuvre appropriée des mesures d'évitement, d'atténuation et de compensation envisagées, on peut estimer que l'octroi d'une dérogation ne portera pas atteinte à l'état de conservation des espèces concernées tant à l'échelle locale que régionale ».

La partie requérante a introduit un recours en annulation à l'encontre de cette décision, qui est enrôlé sous le n° A. 246.806/XIII-10.929.

Dans son avis du 30 juin 2025, émis dans le cadre de l'instruction en degré de recours sur la demande de permis d'urbanisme ayant donné lieu à l'acte attaqué, le DNF expose notamment ce qui suit :

« Considérant que le périmètre du projet est dominé par le milieu forestier avec la plus grande proportion (42,9 %) représentée par l'aulnaie-frênaie alluviale (HIC 91E0), un habitat prioritaire au sens de la Directive 92/43/CEE "Habitats - Faune - Flore" ;

Considérant que l'argumentaire des requérants met en évidence qu'à l'issue des travaux d'aménagement de la zone d'immersion temporaire (ZIT 4), seuls 20 % de l'aulnaie-frênaie alluviale existante sont préservés et non 45 % comme repris dans le chapitre relatif à la biodiversité de l'étude des incidences environnementales réalisées par CSD Ingénieurs en janvier 2024 ;

Considérant que l'argumentaire du demandeur à l'encontre des recours introduits confirme que 20 % de l'aulnaie-frênaie alluviale existante seront préservés et que les 25 % impactés par l'aménagement de la zone d'immersion temporaire seront ensuite laissés à la recolonisation naturelle au vu de la nature hydrologique de la zone ;

Considérant que le remaniement des terres est susceptible d'altérer fortement les caractéristiques pédologiques et hydrologiques de la zone par perturbation des horizons pédologiques, tassement de sol, modification de la battance de la nappe phréatique ;

Considérant qu'au vu de ces incidences, la nature hydrologique d'un sol laissé en libre évolution ne permet pas de garantir la restauration de l'habitat l'aulnaie-frênaie alluviale à long terme et rendent la zone propice à la colonisation d'une végétation rudérale de moindre intérêt biologique avec un risque de colonisation par les espèces exotiques envahissantes ;

Considérant l'indice de Biodiversité Potentielle (IBP) lié au peuplement et à la gestion évalué comme fort, notamment en raison de la présence de bois morts sur pied et au sol ainsi que la présence de quelques arbres vivants de grosses circonférences et de dendromicrohabitats ; qu'à l'issue des travaux d'aménagement de la zone d'immersion temporaire, l'IBP sera fortement diminué en conséquence ;

Considérant qu'en conséquence à cette perte d'habitat de l'ordre de 80 % et à la baisse de l'IBP, le rôle de la zone de préservation en tant qu'élément de liaison dans le réseau écologique local sera fortement altéré ;

Considérant qu'en outre, les 25 % de l'aulnaie-frênaie alluviale existante impactés par l'aménagement de la zone d'immersion temporaire ne répondent pas à l'une des conditions d'octroi de la dérogation aux mesures de protection, à savoir la préservation en phase de chantier des 45 % restant de l'aulnaie-frênaie alluviale existante ».

La partie intervenante a ensuite obtenu une seconde décision d'octroi de dérogation le 21 février 2026, qui procède au retrait de la décision du 3 mai 2024 précitée et l'autorise à :

« - Perturber intentionnellement, mettre à mort des individus et détruire de Grenouille rousse (*Rana temporaria*) ;
- Perturber intentionnellement et mettre à mort des individus d'Orvet fragile (*Anguis fragilis*) et d'Hérissons d'Europe (*Erinaceus europaeus*) ;
- Perturber intentionnellement et mettre à mort des individus de Collète Lapin (*Colletes cunicularius*) ainsi que détruire des portions d'habitats de cette espèce ;
- Perturber intentionnellement des individus de Pipistrelle commune (*Pipistrellus Pipistrellus*) ainsi que détruire des portions d'habitats de cette espèce ;
- Détruire des individus de macrolichens et bryophytes ainsi que détruire des portions d'habitats de ces espèces ».

Il ressort des motifs de cette décision notamment ce qui suit :

« Considérant que la destruction de l'habitat des espèces d'oiseaux protégées n'est pas interdite par l'article 2 de la LCN ;

Considérant que, parmi les espèces nicheuses contactées sur le site, aucune n'est d'intérêt communautaire au sens de la directive (oiseaux listés à l'annexe 1 de la Directive oiseaux), et aucune ne présente de statut défavorable (Vulnérable ou menacé sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de Wallonie) ;

Considérant que, moyennant la mise en œuvre de la mesure d'évitement d'absence de travaux de déboisement et de débroussaillage pendant la période principale de nidification des oiseaux, compris entre le 15 mars et le 31 juillet, le projet n'est pas de nature à perturber de manière significative les espèces d'oiseaux présentes sur le site ».

Cette décision prévoit, à l'article 3 de son dispositif, ce qui suit :

« La présente dérogation est conditionnée à l'application des mesures d'évitement et d'atténuation suivantes :

En phase de chantier :

- Les travaux d'abattage et de débroussaillage sont réalisés en dehors de la période de nidification des oiseaux se tenant du 15 février au 31 juillet (période étendue suite à la présence de pics dans la zone) ».

La partie requérante a introduit un recours en annulation et une demande de suspension à l'encontre de cette décision. L'arrêt n° 267.334 du 2 juillet 2026 a rejeté la demande de suspension (ECLI:BE:RVSCE:2026:ARR.267.334).

VII.2.2. Griefs pris du revirement d'attitude et de la contradiction dans les motifs des décisions des 3 mai 2024 et 21 février 2026

46. La partie requérante ne sollicite pas l'écartement de la décision du 21 février 2026 par voie incidente en application de l'article 159 de la Constitution mais soutient, en tenant compte de cette décision, qu'une dérogation aux mesures de protection des oiseaux était requise et n'a pas été obtenue par la partie intervenante préalablement à la délivrance de l'acte attaqué.

47. À cet égard, le retrait d'un acte attaqué emporte les mêmes effets qu'une annulation : l'acte concerné disparaît rétroactivement de l'ordonnancement juridique, en sorte qu'il est censé n'avoir jamais existé. Il s'ensuit qu'il ne peut y avoir de « revirement d'attitude » à l'égard d'une appréciation portée par un acte retiré ou annulé.

En l'espèce, il en résulte qu'il ne peut être tenu compte des motifs de la décision du 3 mai 2024 précitée de sorte que, *prima facie*, les griefs pris du revirement d'attitude dans le chef du DNF et de la contradiction dans les motifs de ses décisions des 3 mai 2024 et 21 février 2026 ne sont pas opérants.

VII.2.3. Griefs pris de la nécessité d'une dérogation Oiseaux

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

49. La partie requérante fait reposer sa thèse selon laquelle une dérogation au régime de protection des oiseaux était requise en se fondant uniquement sur les griefs pris du revirement d'attitude et de la contradiction dans les motifs des décisions des 3 mai 2024 et 21 février 2026, dont question sous le point 45. Dès lors que ces griefs ne sont pas opérants, elle n'établit pas sur cette base qu'une telle dérogation était requise.

Le moyen ne critique pas, par ailleurs, les motifs de la décision du 21 février 2026, n'explicitant pas en quoi l'appréciation retenue par le DNF, instance spécialisée, procèderait d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il s'ensuit que les griefs ne sont pas sérieux.

50. Partant, le deuxième moyen n'est pas sérieux.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

51. Le troisième moyen est pris de la violation des articles 2, 23°, et 23 et des annexes 1 à 3 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, de l'article 83 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et l'article 30 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement 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 dans les motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

52. La partie requérante résume le moyen comme suit :

« En substance, la presqu'entièreté du terrain en projet est inscrite en couleur pêche à la banque de données de l'état des sols. Partant, l'ensemble des parcelles inscrites en couleur pêche devaient faire l'objet de démarches de gestion des sols.

Puisque seules les parcelles cadastrales n° 120E2 et n° 120F2 ont été analysées dans l'étude combinée, le dossier tel qu'introduit est cruellement incomplet et le permis ne pouvait être octroyé.

Par ailleurs, l'étude combinée qui a été réalisée n'a pas respecté les exigences du décret sols concernant le type d'usage et les valeurs seuils à prendre en compte.

Enfin, le projet va frontalement à l'encontre des conclusions de l'étude combinée. Il ne pouvait dès lors être autorisé ».

VIII.2. Examen prima facie

VIII.2.1. Préambule

53. L'article 19, alinéas 1er et 2, du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols dispose comme suit :

« Les obligations du présent décret consistent à procéder, le cas échéant, à :
1° une étude d'orientation ;
2° une étude de caractérisation ;
3° un projet d'assainissement ;
4° la mise en œuvre d'actes et travaux d'assainissement ;
5° la mise en œuvre de mesures de suivi ;
6° la mise en œuvre de mesures de sécurité, à l'exception des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Conformément à l'article 52, le titulaire des obligations peut faire le choix d'introduire une étude combinée en lieu et place de l'étude d'orientation visée à l'alinéa 1er, 1° ».

L'article 52 du même décret prévoit ce qui suit :

« § 1er. Le titulaire peut introduire auprès de l'administration une étude combinée visant les objectifs et exigences mentionnés aux articles 42, 47 et 48.

Le titulaire en informe l'administration endéans les trente jours à dater de la survenance de l'élément générateur des obligations visées à l'article 19. L'étude combinée accompagnée, sous peine d'irrecevabilité, de la preuve de paiement du droit de dossier visé à l'article 76, est adressée à l'administration dans les cent quatre-vingts jours à dater de la survenance de l'élément générateur des obligations visées à l'article 19. Si l'élément générateur est une décision de l'administration, ce délai court le troisième jour à dater de la notification de cette décision.

Une prolongation du délai visé à l'alinéa 2 peut être accordée sur demande écrite et motivée du titulaire des obligations ou de l'expert en charge de la réalisation de l'étude combinée pour autant qu'il soit dûment mandaté.

L'administration statue dans les quinze jours ouvrables à dater de la réception de la demande de prolongation et en fixe la durée. Passé ce délai, la prolongation est réputée accordée pour le terme sollicité par le demandeur ou, à défaut, pour une durée de soixante jours.

§ 2. L'étude combinée répond aux objectifs visés aux articles 42 et 47 et comporte en tout cas :
1° des renseignements généraux et notamment les données éventuelles relatives au terrain concerné reprises dans la banque de données de l'état des sols et les valeurs applicables, en ce compris les concentrations de fond reprises dans la carte régionale des concentrations de fonds ;
2° un historique du terrain et de l'exploitation en cours, en ce compris les preuves d'éventuelles autorisations que le titulaire souhaite faire valoir pour attester que la partie fixe de la terre ou les éléments incorporés dans le sol sont des déchets recyclés, valorisés ou éliminés conformément à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables ;
3° un tableau récapitulatif séparé d'analyse des échantillons du sol et d'eau souterraine en regard des usages considérés au sens des annexes 1ère, 2 et 3 ;
4° des renseignements pédologiques, géologiques, hydrologiques et hydrogéologiques ;
5° des informations relatives aux stratégies et plans d'échantillonnage, aux forages, aux prélèvements et au conditionnement des échantillons, ainsi qu'aux méthodes et résultats d'analyse ;
6° des recommandations quant aux mesures de sécurité ou de suivi à mettre éventuellement en place ;
7° le cas échéant, une étude de risque ;
8° les conclusions et propositions de l'expert. Si l'expert propose des mesures de suivi, elles sont prises par le titulaire d'obligations sans attendre la décision de l'administration statuant sur l'étude ;
9° des éventuelles propositions de concentrations de fonds ;
10° lorsque des polluants non repris à l'annexe 1ère sont concernés, des éventuelles propositions de valeurs seuil établies conformément à l'article 9 ;
11° le cas échéant, une proposition de certificat de contrôle du sol ;
12° l'examen de la nécessité de procéder à l'assainissement du terrain ;
13° le cas échéant, la partie du terrain affectée d'une pollution nouvelle et celle affectée d'une pollution historique ;
14° les recommandations quant aux délais endéans lesquels les travaux d'assainissement doivent être entamés et terminés ;
15° l'estimation du coût d'établissement du projet d'assainissement.

§ 3. Lorsque l'expert conclut qu'aucun assainissement n'est requis, le rapport propose un certificat de contrôle du sol et, s'il échet, des valeurs particulières et des mesures de sécurité.

§ 4. Dans un délai de soixante jours à dater de la réception de l'étude combinée, l'administration rend sa décision sur l'étude conformément à l'article 50.

Les articles 50 et suivants sont d'application.

Le Gouvernement précise le nombre d'exemplaires, les modalités de transmission, le contenu de l'étude combinée et des critères de non-conformité d'une étude combinée.

Le rapport et une synthèse des données sont fournis également sur support informatique selon les modalités définies par l'administration ».

La section 3 du chapitre III du décret du 1er mars 2018 précité détermine les éléments générateurs qui engendrent l'obligation de réaliser une étude d'orientation, laquelle a pour objectif de déterminer si le sol est pollué et de fournir une première description de cette pollution.

L'article 23, § 1er, du décret du 1er mars 2018 précité, repris dans la section 3 susvisée, dispose comme suit :

« Une étude d'orientation est réalisée par le demandeur d'un permis d'urbanisme, d'un permis unique ou d'un permis intégré sur un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué, pour autant que les actes et travaux objets de la demande de permis impliquent soit :
1° la mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, 4°, 9° et 13°, du CoDT, pour autant qu'ils impliquent une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ;
2° un changement du type d'usage vers un usage plus contraignant, généré par un changement d'affectation ou d'usage de fait ;

L'étude d'orientation ou l'étude combinée est jointe à la demande de permis et transmise concomitamment à l'administration conformément aux articles 43, alinéa 1er, et 52, § 1er, alinéa 2. La procédure d'instruction des demandes de permis visées se poursuit conformément aux législations applicables ».

Les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs. Ces défauts n'entraînent en principe l'annulation de l'autorisation que si celle-ci a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande ni d'une autre manière. Les inexactitudes ou carences éventuelles d'un dossier de demande peuvent en effet être palliées par d'autres informations. En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes susvisées de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

Enfin, comme déjà exposé sous le point 48, lorsque des instances spécialisées, telle la direction de l'assainissement des sols, ont été consultées et que le débat porte sur un point technique, le contrôle du Conseil d'État ne peut être que marginal, sous peine de substituer sa propre appréciation à celles d'organes scientifiquement mieux armés que lui pour en juger.

VIII.2.2. Grief relatif à l'absence d'une étude d'orientation

54. La partie requérante soutient que, conformément à l'article 23, § 1er, du décret du 1er mars 20218 précité, une étude d'orientation devait être établie, outre l'étude combinée réalisée, dès lors que certaines parcelles non analysées dans cette étude sont de couleur pêche à la banque de données de l'état des sols et que le projet implique une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols et changeant l'affectation des parcelles.

55. En l'espèce, le dossier de demande de permis comporte une étude combinée au sens de l'article 52 du décret du 1er mars 20218 précité réalisée par un bureau d'experts, laquelle a été approuvée par la direction de l'assainissement des sols le 14 avril 2020, instance spécialisée en la matière, ainsi qu'un projet d'assainissement.

L'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant les critiques adressées envers l'étude combinée du sol par l'un des recours et la conception du projet au regard de ses conclusions, l'avis du SPW ARNE - DSD - Direction de l'Assainissement des Sols a de nouveau été sollicité sur recours ; que cet avis vient confirmer celui favorable sous conditions émis en première instance et qu'il est rédigé comme suit :

" Je confirme mon avis favorable sous conditions émis en date du 29 avril 2024 (réf. : DSD/DAS/EDW/Sorties 2024/5522).

Les éléments suivants peuvent être précisés en regard des arguments avancés par le requérant sur l'étude combinée et le projet d'assainissement :

- L'étude combinée telle qu'approuvée porte sur les parcelles cadastrées Beauvechain - 2 DIV - section C - 120H2, 120G2, 120Y, 120E2, 120F2, 122M, 122L, 119D, 119F et 116A. Celle-ci a conclu à un assainissement uniquement pour la parcelle 120F2.

- Le type d'usage I (naturel) s'applique aux terrains qui bénéficient d'un statut de protection au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, ce qui n'est pas le cas systématiquement des SGIB. Dans la présente étude, le type d'usage retenu est le type III.
- L'étude de risques a bien été réalisée pour un usage de type III (résidentiel) pour définir les conclusions opérationnelles de l'étude, à savoir la nécessité d'assainir la pollution 1.
- Conformément au GRER (guide de référence pour l'étude de risques), le terrain étant actuellement à l'état de 'terrain vague', une étude de risques a également été réalisée en type IV pour définir l'urgence d'assainir et les

mesures de suivi à prendre en attente de l'assainissement, en l'occurrence de garder la zone en l'état (couvert végétal) avec une fréquentation limitée'. Après l'assainissement, ces mesures seront révisées ».

La partie requérante ne démontre pas qu'une étude d'orientation portant sur l'ensemble du terrain concerné devait être établie en vertu de l'article 23, § 1er, du décret du 1er mars 2018, outre l'étude combinée réalisée, alors que l'article 19, alinéa 2, du même décret prévoit que le titulaire des obligations peut opter pour l'introduction d'une étude combinée à la place d'une étude d'orientation.

Elle n'établit pas plus l'existence d'une telle obligation législative en se prévalant du contenu du formulaire « annexe 8 DGAS » de la partie intervenante, la position prise par celle-ci durant la procédure administrative ne pouvant créer à elle seule une telle obligation dans son chef.

Le grief n'est pas sérieux.

VIII.2.3. Griefs quant au caractère lacunaire de l'étude combinée

56. La partie requérante fait valoir que l'étude combinée jointe à la demande de permis est lacunaire, faute d'avoir procédé à l'analyse des zones de terrain qui n'ont pas été remblayées dans les années 1970, alors que la presqu'entièreté du terrain en projet est inscrite en couleur pêche à la banque de données de l'état des sols.

57. À cet égard, la partie requérante n'explicite pas en quoi les lacunes alléguées dans l'étude combinée méconnaîtraient l'article 52 du décret du 1er mars 2018 précité – non visé par le moyen – ou toute autre règle de droit propre à cette étude.

Ainsi, si l'étude combinée expose qu'« aucune analyse ne sera effectuée » dans les zones du terrain non remblayées dans les années 1970, elle rappelle le contexte historique du terrain concerné et explicite ensuite les sources potentielles de pollution et les zones suspectes à investiguer. En soutenant qu'il en résulte une lacune sans expliciter quelle disposition spécifique aurait été méconnue, la partie requérante n'établit pas que la méthode retenue est illégale. Il en est d'autant moins ainsi que la direction générale de l'assainissement des sols, instance spécialisée, n'a émis aucune critique quant à cette étude combinée.

Les griefs ne sont pas sérieux.

VIII.2.4. Griefs concernant le type d'usage applicable et les valeurs seuils retenues

58. La partie requérante estime qu'il fallait tenir compte du type d'usage I – et non de type III – dès lors que le terrain est repris dans un site de grand intérêt biologique (SGIB) et présente des habitats d'intérêt écologique, notamment une aulnaie-frênaie alluviale, une roselière et des zones humides.

59. L'article 2, 23°, du décret du 1er mars 2018 précité dispose comme suit :

« "valeur seuil" : concentration en polluants présente dans le sol correspondant à un niveau au-delà duquel :

- une étude de caractérisation est entreprise ;
- un assainissement est entrepris en cas de pollution nouvelle ;
- et un assainissement est entrepris lorsqu'il s'agit d'un cas de menace grave dans le cadre d'une pollution historique ».

L'article 9, alinéas 1er et 3, du même décret prévoit ce qui suit :

« Sans préjudice des valeurs particulières, l'annexe 1ère du présent décret détermine les valeurs seuil ainsi que leur champ d'application en fonction de la situation de fait et de droit, actuelle ou future du terrain, selon les types d'usage tels que déterminés aux annexes 2 et 3 du présent décret.

[…]

Par dérogation à l'alinéa 1er, le type d'usage naturel s'applique aux terrains situés dans un site Natura 2000 et aux terrains qui bénéficient d'un statut de protection au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature et le type d'usage agricole s'applique aux terrains situés ou potentiellement situés en zone de prévention d'un ouvrage de prise d'eau souterraine déterminée en vertu de l'article R.156 du Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau ».

L'annexe 2 du décret précité précise les types d'usage à considérer en correspondance avec la situation de droit du terrain, tandis que son annexe 3 identifie les types d'usage à considérer en correspondance avec l'usage de fait du terrain.

L'annexe 3 prévoit le type d'usage I pour les aires forestières, les aires naturelles et les zones présentant un intérêt écologique reconnu. La notion d' « intérêt écologique reconnu » n'est pas définie par le décret du 1er mars 2018 précité et ses annexes.

Le Code wallon de bonnes pratiques, élaboré en vertu des articles 80 à 82 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, prévoit notamment que :

« 1.1. Objectifs, place et fonction de l'évaluation finale

Le décret sols entré en vigueur le 1er janvier 2019, instaure une procédure d'évaluation des terrains potentiellement pollués dont les étapes sont l'étude d'orientation (EO), l'étude de caractérisation (EC) et le cas échéant l'étude de risques (ER), le projet d'assainissement (PA) qui se conclut en fin des actes et travaux d'assainissement par l'évaluation finale (EF). Ces études visent à identifier la présence de pollutions, à les quantifier – et pour les pollutions historiques, à établir si elles constituent des menaces graves –. Elles déterminent l'urgence, la nécessité d'assainir les pollutions, les objectifs d'assainissement associés ainsi que la technique d'assainissement retenue par l'expert et validée par l'administration dans sa décision. Ces étapes sont définies dans les guides de référence pour l'EO, l'EC, l'ER et le PA.

L'EF - mesures de gestion immédiates, intervient quant à elle en-dehors de la procédure décrite ci-dessus. Pour plus de précisions concernant cette procédure particulière il faut se référer au CHAPITRE 4 : EVALUATION FINALE – MESURES DE GESTION IMMEDIATE du présent guide.

L'EF est initiée dès la mise en œuvre des actes et travaux d'assainissement et finalisée sous forme d'un rapport au terme de ceux-ci. Elle doit permettre d'évaluer le bon déroulement et la performance des actes et travaux d'assainissement et d'attester que toutes les conditions fixées pour la réalisation de ces opérations ont été réalisées conformément au PA et à la décision de l'administration sur ce PA.

L'EF vise également :

- à identifier et caractériser, par parcelle, les pollutions résiduelles éventuelles laissées en place à l'issue de l'assainissement qui, lorsqu'elles présentent des concentrations supérieures aux VS doivent être soumises à l'approbation de l'administration et être consignées dans le Certificat de Contrôle du Sol (CCS), accompagnées de leur(s) mesure(s) de sécurité adaptée(s) ;
- à réunir toutes les informations qui permettront d'établir la "carte d'identité" du terrain tel qu'il se présente après la réalisation des actes et travaux d'assainissement et de proposer, par parcelle, le Certificat de Contrôle du Sol (CCS) établi sur base d'un MCS de la situation actualisée (Modèle Conceptuel du Site de Fin de Travaux – MCSFT).

En d'autres termes, l'évaluation finale doit permettre de répondre aux questions suivantes :

- l'assainissement s'est-il déroulé comme prévu dans le PA ?
- les objectifs d'assainissement ont-ils été atteints ?
- dans la négative, les techniques utilisées pour atteindre ces objectifs ont-elles atteint leurs limites ? D'autres techniques sont-elles envisageables ?
- les risques, liés aux pollutions résiduelles, sont-ils maîtrisés et maîtrisables ?
- les mesures de sécurité sont-elles définies avec précision ? Les mesures de sécurité prévues au PA doivent-elles être actualisées/confirmées ?
- tous les éléments permettant d'établir le MCSFT sont-ils disponibles et actualisés ?
- toutes les données de caractérisation utiles pour consigner les pollutions résiduelles du terrain – par parcelle – et établir le CCS sont-elles disponibles ?

L'article 71 § 1er, du "décret sols" fixe le contenu minimum de l'évaluation finale.

La Figure 1 situe, sous forme d'un logigramme, la place de l'EF dans la procédure organisée par le décret sols.

1.2. Rôle de l'expert

[…]

Au travers de son rapport d'expertise, rédigé selon les dispositions du décret sols et du Code Wallon de Bonnes Pratiques, ce dernier est tenu de démontrer, de manière probante, que le projet d'assainissement a été mis en œuvre tel qu'approuvé par l'administration et que l'évaluation finale rencontre les objectifs fixés par le décret sols (art. 71) notamment en ce qui concerne la qualification de l'état du terrain au travers de la proposition de CCS. Le rôle de l'expert est par conséquent déterminant.

L'expert est tenu de se conformer à des règles strictes de déontologie. Il doit en effet s'engager à remplir ses missions avec dignité, en toute impartialité et indépendance, dans le respect de la confidentialité et avec la probité requise.

L'expert veille à informer son donneur d'ordre sur ses droits, ses devoirs et ses responsabilités face aux dispositions réglementaires, plus particulièrement celles visées par le décret sols et les AGW précités ».

Il résulte de ce qui précède que, sauf pour les terrains visés à l'article 9, alinéa 3, du décret du 1er mars 2018 précité, la détermination des types d'usage applicables à un terrain procède d'une analyse assurée par l'expert sous le contrôle de l'administration. Une telle analyse implique une certaine marge d'appréciation dans le chef de l'expert et de l'administration, laquelle implique que le contrôle du Conseil d'État n'est que marginal sur celle-ci.

60. En l'espèce, l'étude combinée de février 2020, établie par un expert, expose ce qui suit :

« 2.2.6 Zones de protection particulières

Aucune zone Nature 2000 ni aucun site de grand intérêt biologique (SGIB) n'est présent au droit du terrain :

- La zone Natura la plus proche se trouve à 900 m au nord-ouest du terrain. Celle-ci est composée de forêts indigènes de grand intérêt biologique (BE31005-000011) ;
- Le SGIB le plus proche se situe à 625 m à l'ouest du terrain. Il s'agit du Pré de Litrange (code : 2963).

Toutefois au voisinage de la limite nord du terrain, un arbre remarquable (hêtre pourpre – n° 32/1) et une série d'arbres et haie remarquable (site n° 31) sont répertoriés.

[…]

4.1.1 Normes utilisées

Les normes utilisées pour le sol sont celles tirées du décret de 2018 relatif à la gestion des sols en Région wallonne (= décret sols). Ces normes sont définies comme suit (art. 2) :

Valeur seuil : "concentration en polluants présente dans le sol correspondant à un niveau au-delà duquel :

- une étude de caractérisation est entreprise,
- un assainissement est entrepris en cas de pollution nouvelle,
- un assainissement est entrepris lorsqu'il s'agit d'un cas de menace grave dans le cadre d'une pollution historique".

Pour le sol, l'usage du terrain détermine les normes à utiliser pour la comparaison des résultats d'analyse :

- L'annexe 2 du décret reprend les types d'usage à considérer en correspondance avec l'usage de droit (affectation au plan de secteur).
- L'annexe 3 du décret reprend les types d'usage à considérer en correspondance avec l'usage de fait (actuel et futur).

Dans le cas présent, est de droit et de fait futur : III résidentiel ».

L'étude d'incidences sur l'environnement, du 24 janvier 2024, jointe à la demande de permis, expose, quant à elle, ce qui suit :

« 4.1.3.5.3 Valeurs applicables

Selon le décret sol du 1er mars 2018 : "L'annexe 1ère du décret sols détermine les valeurs seuil ainsi que leur champ d'application en fonction de la situation de fait et de droit, actuelle ou future du terrain, selon les types d'usage tels que déterminés aux annexes 2 et 3 du décret sols."

Dans le cadre de ce projet, la situation de droit correspond au type d'usage III (*cf.* annexe 2 du décret). La situation de fait correspond à un type d'usage I (*cf.* annexe 3 du décret). Le type d'usage le plus contraignant est donc de type I. Les normes liées à ce type d'usage sont précisées à l'annexe 1ère du décret sols.

[…]

La figure suivante présente la SEP à proximité du site du projet. Selon cette cartographie (non actualisée sur le site de WalOnMap), le périmètre du projet ne fait pas partie de zones définies dans la trame de la SEP. Néanmoins, la création récente du SGIB n° 3493 "marais de la chaussée" sur le site du projet, et les sites SGIB faisant partie de la trame SEP, le site du projet peut être considéré comme une zone de [Structure Écologique Principale (SEP)].

[…]

SGIB 3493 "marais de la chaussée"

Le site du projet est situé sur le SGIB n° 3493 "marais de la chaussée". Le marais de la Chaussée correspond à une petite zone humide du nord du Brabant wallon enclavée dans le village de Hamme-Mille, entre la chaussée de Namur à l'ouest, les rues Auguste Goemans et des Messes au sud et à l'est, et la Nethen, au nord. Ce site méconnu s'étend sur environ 4 ha près de la zone de confluence de la Nethen et du ruisseau de Guertechin (qui prend sa source non loin, dans le domaine du château de la Fresnaye). La majeure partie est occupée par un bois humide riche en Saules blancs (Salix alba) avec en sous-bois la Laîche des marais (*Carex acutiformis*), la Canche cespiteuse (*Deschampsia cespitosa*), la Reine des prés (*Filipendula ulmaria*) et d'autres plantes hygrophiles. Cependant, une belle roselière d'une quarantaine d'ares se maintient au fil des ans dans la portion nord, à proximité de la ruelle de la Chaussée. Cette roselière héberge notamment la Rousserolle effarvatte (*Acrocephalus scirpaceus*), passereau étroitement associé à ce type de végétation. Le site ne bénéficie d'aucun statut de protection et n'a pas été intégré au réseau Natura 2000 (source : biodiversité.wallonie.be) ».

Les débats en suspension ne permettent pas d'établir si le SGIB n° 3493 « Marais de la chaussée », repris dans le périmètre du projet autorisé par l'acte attaqué, était reconnu au jour de l'établissement de l'étude combinée et, en outre, que

l'information avait été rendue opposable à ce moment-là. En tout état de cause, l'auteur de l'étude d'incidences confirme l'existence de ce SGIB au droit du site litigieux.

Si, certes, l'étude combinée comporte une erreur de fait en tant qu'elle n'identifie pas l'existence du SGIB n° 3493, l'expert a interrogé, par un courriel du 6 mai 2025, la direction de la protection des sols, de la manière suivante :

« Dans le cadre d'un dossier qui doit faire l'objet d'un assainissement, et repris en Site de Grand Intérêt Biologique, nous devons effectuer des déblais / remblais sur site en vue de la construction d'un projet mixte.

Le terrain est situé en zone d'habitat au PS et l'usage retenu (situation de fait future) dans le PA, est l'usage III.

Ma question est donc la suivante : pour les terres hors projet d'assainissement (ne faisant donc pas l'objet d'un assainissement au sens du Décret Sol, mais étant situées sur un terrain suspect et donc devant faire l'objet d'un RQT), quel sera le type d'usage retenu au vu de la présence du SGIB ? ».

Par un courriel du même jour, la direction de la protection des sols répond ce qui suit :

« Les SGIB ne sont pas contraignants juridiquement parlant. De ce fait, il n'est pas nécessaire de considérer un type I.

Le type III peut être conservé l'usage à retenir pour votre site ».

Prima facie, la partie requérante n'établit pas que cette appréciation de l'administration, qu'a suivie l'expert en ne revenant pas sur les conclusions de son étude combinée, est manifestement erronée. Partant, elle ne démontre pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation quant à ce.

Par ailleurs, l'étude combinée, dont le titre « 2.2 Contexte environnemental », permet de s'assurer que l'expert avait une connaissance suffisante des caractéristiques environnementales du site concerné pour procéder à son analyse. Il n'est pas démontré que, compte tenu de ces caractéristiques, il devait nécessairement prendre en compte le type d'usage I, sous peine de commettre une erreur manifeste d'appréciation.

Les griefs ne sont pas sérieux.

61. Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas sérieux.

IX. Quatrième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

62. Le quatrième 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 des principes de bonne administration, en particulier du principe de minutie, ainsi que de l'erreur de fait et de droit, de l'erreur dans les motifs, de l'absence et de l'insuffisance des motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

63. La partie requérante résume le moyen comme suit :

« En substance, l'acte attaqué est empreint d'erreurs dans ses motifs, sur les thématiques de la préservation de l'aulnaie-frênaie alluviale, du prétendu besoin en logements justifiant le programme du projet, et de la mobilité. Il est en outre empreint d'une contradiction dans ses motifs et son dispositif (première branche).

Par ailleurs, l'acte attaqué autorise le projet litigieux moyennant le respect de conditions qui sont illégales (seconde branche) ».

IX.2. Examen prima facie

IX.2.1. Première branche

IX.2.1.1. Griefs portant sur l'aulnaie-frênaie alluviale

64. La partie requérante soutient que l'acte attaqué comporte une erreur de fait en indiquant « qu'une partie de l'habitat d'intérêt communautaire (45 %), de la roselière et de la magnocariçae (plus de 83 %) seront préservés ».

65. À cet égard, dans son avis du 30 juin 2025 émis dans le cadre de la procédure de recours administratif, le DNF a exposé ce qui suit :

« Considérant que le périmètre du projet est dominé par le milieu forestier avec la plus grande proportion (42,9 %) représentée par l'aulnaie-frênaie alluviale (HIC 91E0), un habitat prioritaire au sens de la Directive 92/43/CEE "Habitats – Faune – Flore" ;

Considérant que l'argumentaire des requérants met en évidence qu'à l'issue des travaux d'aménagement de la zone d'immersion temporaire (ZIT 4), seuls 20 % de l'aulnaie-frênaie alluviale existante sont préservés et non 45 % comme repris dans le chapitre relatif à la biodiversité de l'étude des incidences environnementales réalisées par CSD Ingénieurs en janvier 2024 ;

Considérant que l'argumentaire du demandeur à l'encontre des recours introduits confirme que 20 % de l'aulnaie-frênaie alluviale existante seront préservés et que les 25 % impactés par l'aménagement de la zone d'immersion temporaire seront

ensuite laissés à la recolonisation naturelle au vu de la nature hydrologique de la zone ;

Considérant que le remaniement des terres est susceptible d'altérer fortement les caractéristiques pédologiques et hydrologiques de la zone par perturbation des horizons pédologiques, tassement de sol, modification de la battance de la nappe phréatique ;

Considérant qu'au vu de ces incidences, la nature hydrologique d'un sol laissé en libre évolution ne permet pas de garantir la restauration de l'habitat l'aulnaie-frênaie alluviale à long terme et rendent la zone propice à la colonisation d'une végétation rudérale de moindre intérêt biologique avec un risque de colonisation par les espèces exotiques envahissantes ;

Considérant l'Indice de Biodiversité Potentielle (IBP) lié au peuplement et à la gestion évalué comme fort, notamment en raison de la présence de bois morts sur pied et au sol ainsi que la présence de quelques arbres vivants de grosses circonférences et de dendromicrohabitats ; qu'à l'issue des travaux d'aménagement de la zone d'immersion temporaire, l'IBP sera fortement diminué en conséquence ;

Considérant qu'en conséquence à cette perte d'habitat de l'ordre de 80 % et à la baisse de l'IBP, le rôle de la zone de préservation en tant qu'élément de liaison dans le réseau écologique local sera fortement altéré ;

Considérant qu'en outre, les 25 % de l'aulnaie-frênaie alluviale existante impactés par l'aménagement de la zone d'immersion temporaire ne répondent pas à l'une des conditions d'octroi de la dérogation aux mesures de protection, à savoir la préservation en phase de chantier des 45 % restant de l'aulnaie-frênaie alluviale existante ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un parking souterrain dont la mise en œuvre nécessite de procéder à un rabattement de la nappe phréatique ; que les incidences de ce rabattement de la nappe sur l'aulnaie-frênaie alluviale, la roselière et les autres biotopes humides n'ont pas été pris en compte dans l'étude des incidences environnementales ;

Considérant que les incidences liées à l'aménagement de la zone d'immersion temporaire et au rabattement de la nappe phréatique n'ont pas été prises en compte dans le chapitre relatif à la biodiversité de l'étude des incidences environnementales réalisées par CSD Ingénieurs en janvier 2024 ;

Nos services demandent que ces travaux mis en évidence et leurs incidences sur la biodiversité locale soient évalués, notamment par rapport à :

- La restaurabilité de l'aulnaie-frênaie alluviale et marécageuse affectée par la zone d'immersion temporaire ;
- L'impact du rabattement de la nappe phréatique sur les milieux naturels humides préservés (aulnaie, roselière, magnocariçaie, *etc*.) ;
- L'impact de la perte d'habitat de 80 % sur le rôle de la zone de préservation en tant qu'élément de liaison dans le réseau écologique local ».

À la suite de cet avis, la partie intervenante a déposé, le 22 août 2025, une note complémentaire ainsi qu'un plan de gestion et de restauration de l'aulnaie-frênaie alluviale, visant à démontrer la faisabilité de l'objectif de restauration de l'habitat impacté par la zone d'immersion temporaire (ZIT).

Le DNF a émis, le 27 août 2025, un avis favorable conditionnel, dont il ressort ce qui suit :

« Considérant la note complémentaire réalisée par CSD Ingénieurs en date du 6 août2025 ; que cette note répond aux demandes de nos services ; que des recommandations supplémentaires sont formulées afin de garantir la restaurabilité de l'aulnaie-frênaie alluviale et marécageuse affectées par la zone d'immersion temporaire ainsi que de l'indice de Biodiversité Potentielle (IBP) ; que le rayon d'influence du rabattement de la nappe phréatique ne devrait pas impacter les biotopes humides d'intérêt biologique susmentionnés ;

Considérant le plan de gestion et de restauration de l'aulnaie-frênaie alluviale et marécageuse réalisé par CSD Ingénieurs en date du 21 août 2025 ; que ce plan de gestion a pour objectifs d'assurer la restaurabilité de l'habitat d'intérêt communautaire et de prévoir le cas échéant la mise en œuvre d'un plan de restauration de l'aulnaie-frênaie alluviale et marécageuse pour lequel le demandeur s'engage si après trois ans, le biotope visé n'est pas en voie de restauration ;

Considérant que les conditions initiales émises par nos services dans l'avis remis en première instance en date du 23 avril 2024 restent d'application ; qu'à celles-ci s'ajoutent les conditions visant à garantir la restaurabilité de l'aulnaie-frênaie alluviale et marécageuse affectée par la zone d'immersion temporaire ».

Sur la base de cette motivation, le DNF formule diverses conditions, dont celle selon laquelle « les recommandations du plan de gestion et de restauration de l'aulnaie-frênaie alluviale et marécageuse réalisé par CSD Ingénieurs sont intégralement mises en œuvre ».

L'auteur de l'acte attaqué prend en considération le plan de gestion et de restauration précité et impose les conditions préconisées par le DNF. Il expose notamment ce qui suit :

« Considérant qu'une partie de l'habitat d'intérêt communautaire (45 %), de la roselière et de la magnocariçaie (plus de 83 %) seront préservés et seront gérés en faveur de la biodiversité ;

[…]

Considérant que les réclamants estiment également que la note établie par le bureau CSD Ingénieurs en 2025 comporte des incohérences ;

Considérant que le reprofilage prévu au dossier vise à créer une zone d'immersion temporaire pour recevoir les eaux de toitures et d'écoulement des zones imperméabilisées, en surplus du réseau de noues intégrées à la zone construite ; qu'il vise à compenser les volumes perdus par les remblais en lien avec la thématique "hydro" ; que la création de cette zone impliquerait selon les réclamants que 25 % supplémentaires de l'aulnaie-frênaie (en sus des 55 % supprimés) sera abattue pour la création de la ZIT (voir note complémentaire CSD d'août 2025, chapitre 2) ; que cela est inexact puisque cette zone est destinée à être restaurée en aulnaie-frênaie alluviale après les travaux de réalisation de la ZIT; que ces 25 % sont donc in fine maintenus ;

Considérant qu'il est donc inexact de soutenir que 80 % de l'aulnaie-frênaie alluviale seront détruits ; que ce point a précisément fait l'objet d'une note du bureau CSD Ingénieurs en août 2025 ;

Considérant en conclusion que 55 % de la surface de cet habitat sera détruite, 25 % de cette surface sera abattue, remaniée et ensuite restaurée et 20 % restants seront conservés en l'état, notamment avec une grande partie de la magnocaricae et de la roselière sèche présentes en continuité de cet habitat ; que l'objectif ainsi poursuivi étant notamment de conserver et de maintenir un corridor écologique (trames verte et bleue) sur la partie est du site ;

Considérant que le maintien d'une partie de cet habitat en l'état et la restauration d'une autre partie permet d'éviter et de réduire autant que possible la perte effective de cet habitat (total de 45 % de la surface préservée et/ou restaurée *in fine*) ;

Considérant que selon les réclamations, les recommandations fournies à l'appui des documents explicatifs déposés en recours seraient déjà contenues dans l'étude d'incidences initiale et que, ce faisant, elles ne permettraient toujours pas d'assurer la restauration de l'habitat aulnaie-frênaie alluviale ; que toutefois, de nouvelles recommandations ont été formulées, notamment avec l'intégration d'un plan de gestion et restauration de la zone et d'une mesure de suivi ; qu'il s'agit bien de mesures concrètes, plus précises et estimées adéquates par le DNF ;

Considérant encore que la note établie par le bureau CSD Ingénieurs vise à préciser et expliquer davantage les mesures prévues dans l'étude d'incidences sur l'environnement initiale pour la restauration de l'aulnaie-frênaie alluviale ; qu'elle contient donc une méthodologie complète visant à aboutir à ce résultat ; que, contrairement à ce qui est soutenu au travers des réclamations, la note méthodologique ne se contente pas de reproduire le contenu de l'étude d'incidences sur l'environnement mais vient la préciser, la détailler sur un point bien particulier ;

Considérant que la méthodologie de restauration de l'aulnaie-frênaie alluviale est claire ; que l'objectif est clairement établi dans le document : "Par rapport à la situation projetée de destruction de l'habitat, l'objectif général de la gestion est donc de re-convertir cette zone en Aulnaie-Frênaie alluviale et de gérer la zone de manière à atteindre un niveau d'indice de biodiversité potentielle au moins équivalent à la situation actuelle dans les prochaines années" ; que des mesures de suivi sont formulées pour parvenir à cet objectif ; que le plan de gestion et de restauration proposé permet bien d'évaluer la trajectoire IBP de la zone à restaurer ;

Que le plan permet justement de mettre en œuvre des actions au cas où la première phase ne présenterait pas les résultats escomptés ; que cela permet donc à terme d'obtenir avec un haut degré de certitude une garantie que cette zone sera restaurée ; que des mesures de suivi seront mises en place pour s'en assurer ;

Considérant qu'un plan de gestion et de restauration a été rédigé, notamment avec l'objectif que dans un moyen/long terme, la partie de cet habitat d'intérêt communautaire soit restauré ;

Que le projet permet de conserver une continuité écologique à l'est de la zone ; qu'en effet, une partie de la forêt alluviale, de la magnocaricae et de la roselière sèche seront conservées de manière à maintenir un corridor écologique (trames verte et bleue) ;

Considérant que le projet aura indubitablement un impact sur les habitats humides par la destruction d'une partie d'entre eux ; qu'une continuité écologique est tout de même maintenue sur le site du projet ».

Prima facie, le premier considérant reproduit ci-dessus ne semble pas reposer sur une erreur de fait dès lors qu'il ressort du plan de gestion et de restauration

précité qu'environ 45 % de l'aulnaie-frênaie alluviale est maintenue fonctionnellement, 20 % de celle-ci étant préservée en son état, tandis que les autres 25 % visent la zone temporairement impactée par l'aménagement de la ZIT, qui ont vocation à être laissés à la recolonisation naturelle et présentent une aptitude écologique à la régénération.

L'avis du 3 février 2026 du pôle ruralité, émis dans le cadre de la demande de dérogation à la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, n'énerve pas les conclusions qui précèdent.

Les griefs ne sont pas sérieux.

IX.2.1.2. Griefs portant sur le besoin en logements

66. La partie requérante fait valoir que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de fait et une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le programme et la densité projetée sont acceptables et pertinents à cet endroit.

67. *Prima facie*, il n'apparaît pas que le chiffre de croissance de la population d'environ 11 % mentionné dans l'étude d'incidences sur l'environnement consiste en une projection dénuée de toute pertinence. Une telle donnée ressort de l'analyse socio-démographique réalisée dans l'étude d'incidences, laquelle indique que, selon les pronostics de l'institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS), la population de Beauvechain est amenée à croître d'ici l'horizon 2035 d'environ 11 % par rapport à la population de 2020, pour atteindre environ 7.998 habitants, soit l'arrivée d'environ 766 habitants.

Dès lors que les données factuelles prises en compte dans l'étude d'incidences à cet égard ne sont pas sérieusement remises en cause, il ne peut être conclu que l'auteur de l'acte attaqué a lui-même commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant, sur cette base et en opportunité, que « le programme et la densité projetée sont acceptables et pertinents à cet endroit ».

Les griefs ne sont pas sérieux.

IX.2.1.3. Griefs portant sur le volet mobilité du projet

68. La partie requérante conteste l'appréciation retenue par l'auteur de l'acte attaqué concernant le volet mobilité du projet, singulièrement en ce qui concerne la connexion entre la voirie traversante projetée et la rue des Messes, vu les caractéristiques de celle-ci.

69. À cet égard, l'étude d'incidences sur l'environnement expose, en ce qui concerne les incidences du projet de création d'une voirie communale par rapport à la rue des Messes préexistante, notamment ce qui suit :

« Néanmoins, au vu des flux existants sur les voiries à proximité du site étudié, aucun problème de fluidité n'est mis en évidence en section de voirie aux abords du site (N25, Rue A. Goemans, rue des Messes…). C'est-à-dire que les différentes voiries sont en mesure d'accueillir le trafic qui y circule, tout en garantissant un bon débit.

[…]

L'impact de celui-ci, à proximité directe du projet sera non négligeable. Les mesures consistent principalement en un apaisement du carrefour rue A. Goemans et rue des Messes, via l'aménagement d'un plateau et le tourne-à-droite résultant de l'aménagement du rond-point sur la N25.

Un report de trafic aura donc principalement lieu au matin, soit sur la future voirie du projet, soit sur le Vieux Chemin de Louvain. La disposition de certains équipements sera également revue.

L'impact réel ne peut à ce stade pas encore être correctement établi, étant donné les informations encore non finalisées sur le projet.

[…]

Les abords du site du projet (et notamment l'endroit des futurs accès) et le carrefour à feux ne sont donc pas actuellement des points noirs, qui nécessiteraient une attention ou des mesures correctives particulières.

En conclusion, la qualité de la mobilité pour les véhicules automobiles peut être considérée comme moyenne voire bonne à proximité du projet.

[…]

Sur la rue des Messes, le trafic supplémentaire représente une augmentation d'environ 18 % en heure de pointe du matin et de 60 % en heure de pointe du soir. Sur la journée, le trafic supplémentaire représente une augmentation d'environ 55 %.

Sur la rue des Messes, la forte augmentation en pourcentage est à relativiser par les charges de trafic très faibles en valeur absolue.

[...]

À hauteur des futurs accès, la visibilité ne sera pas obstruée, le rond-point côté N25 offrira une visibilité suffisante, obligatoire à sa bonne implémentation. Rue des Messes, le rayon de courbure du débouché de la voirie du projet permet également une insertion sécurisée dans la circulation.

[…]

Quant à l'offre en stationnement automobile, celle-ci est dans la moyenne supérieure du besoin estimé. Néanmoins, au regard du contexte environnant, l'auteur d'étude approuve les propositions émises par le demandeur (offre de 260 emplacements pour un besoin théorique estimé entre 197 et 266 emplacements) ».

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Les requérants soutiennent également que la rue des Messes ne serait pas apte à accueillir le trafic supplémentaire au vu de son étroitesse, et que cela ne serait pas analysé dans l'étude.

Or, la largeur de la rue des Messes est d'environ 5 mètres.

À un régime de 50 à 70 km/h, la distance nécessaire pour le croisement de deux voitures (en l'absence de bordure de trottoir) est de 5,1 m. Si la vitesse est réduite à 30 km/h, cette distance est diminuée à 4,4 m.

Dès lors, une réduction de la vitesse autorisée dans la rue des Messes entre le carrefour avec la rue Goemans et le carrefour avec le nouveau projet permettra d'assurer le croisement des deux voitures ».

Une telle motivation permet de s'assurer que l'auteur de l'acte attaqué a pris en considération les critiques émises lors de l'instruction administrative en ce qui concerne la largeur limitée de la rue des Messes au vu du projet de création d'une nouvelle voirie communale. L'acte attaqué expose à suffisance les raisons pour lesquelles son auteur estime, au vu de l'analyse réalisée par l'étude d'incidences sur l'environnement, que cet aspect du projet est admissible au regard du contexte dans lequel il s'inscrit.

Par les critiques qu'elle expose, la partie requérante tente en réalité de substituer son appréciation sur ce point à celle de l'auteur de l'acte attaqué, sans toutefois démontrer que celui-ci a commis, ce faisant, une erreur manifeste d'appréciation.

Les griefs ne sont pas sérieux.

IX.2.1.4. Griefs relatifs aux avis de la commission sécurité Astrid et de la cellule Giser

70. La partie requérante estime que l'acte attaqué est contradictoire en indiquant, dans ses considérants, qu'il y a lieu d'imposer le respect de l'avis du 12 mars 2024 de la commission de sécurité Astrid du SPF Intérieur et de l'avis du 15 avril 2024 de la cellule Giser, sans pour autant reprendre cette obligation dans son dispositif.

71. Il ressort du dispositif de l'acte attaqué que le respect des deux avis précités est imposé au titre de conditions l'assortissant de sorte que, *prima facie*, les griefs manquent en fait.

72. Il s'ensuit que la première branche du quatrième moyen n'est pas sérieuse.

IX.2.2. Seconde branche

IX.2.2.1. Préambule

73. L'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT, tel qu'applicable, est libellé comme suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

Il ressort des termes de l'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité. Par ailleurs, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

IX.2.2.2. Grief relatif à la condition NAT 5

74. La partie requérante soutient que la condition NAT 5 assortissant l'acte attaqué est illégale dès lors qu'elle impose la préservation de 45 % de l'aulnaie-frênaie alluviale, alors que l'avis du 30 juin 2025 du DNF indique que seuls 20 % seraient directement préservés.

75. En l'espèce, l'acte attaqué délivre le permis d'urbanisme sollicité, moyennant le respect notamment de la condition nature et forêts suivante :

« NAT. 5. Les recommandations "Bio-01" à "Bio-33" de l'Etude d'Incidences sur l'Environnement réalisée par CSD Ingénieurs sont intégralement mises en œuvre (joint en annexe 2) ».

76. Il ressort du point 65 que la thèse de la partie requérante omet de prendre en compte ce que l'auteur de l'acte attaqué intègre dans les 45 % précités, sachant que le DNF a, par son avis favorable conditionnel du 27 août 2025, préconisé

que le plan de gestion et de restauration de l'aulnaie-frênaie alluviale et marécageuse réalisé par CSD Ingénieurs soit intégralement mis en œuvre. Partant, il n'est pas établi que cette condition est impossible à mettre en œuvre.

Une telle condition est admissible au regard des exigences résultant de l'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT.

Le grief n'est pas sérieux.

IX.2.2.3. Grief relatif aux conditions NAT 9 à NAT 11

77. La partie requérante fait valoir que les conditions NAT 9 à NAT 11 sont contradictoires, dès lors que la condition NAT 9 impose la mise en œuvre du plan de gestion et de restauration de l'aulnaie-frênaie alluviale alors que la condition NAT 11 n'impose la mise en œuvre d'un tel plan que si la visite de terrain conclut à la nécessité de l'activer.

78. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment assorti des conditions suivantes :

- « NAT. 9. Les recommandations du plan de gestion et de restauration de l'aulnaie-frênaie alluviale et marécageuse réalisé par CSD Ingénieurs sont intégralement mises en œuvre » ;
- « NAT 10. Une visite de terrain est planifiée en présence du Département de la Nature et des Forêts et de l'écologue qualifié en charge du suivi de la zone de "préservation" et ce, un an et trois ans après les travaux d'aménagement des zones d'immersion temporaire » ;
- « NAT. 11. Dans le cas où la visite de terrain conclut à la nécessité d'activer le plan de restauration de l'aulnaie-frênaie alluviale et marécageuse, celui-ci est mis en œuvre dans l'année suivant la visite de terrain ».

La condition NAT 9 vise la mise en œuvre des recommandations du plan de gestion correspondant au point 3 du rapport CSD intitulé « Plan de gestion (obligatoire) », tandis que la condition NAT 11 porte sur, le plan de restauration conditionnel, correspondant au point 4 du rapport précité, ce plan n'ayant vocation à être activé que s'il apparaît, à l'issue du suivi, que le plan de gestion ne permet pas d'assurer la restauration attendue de l'habitat.

Les deux conditions précitées ne visant pas la même partie du plan de gestion et de restauration, il n'est pas démontré, *prima facie*, la contradiction alléguée.

Ces conditions sont admissibles au regard des exigences résultant de l'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT.

Le grief n'est pas sérieux.

IX.2.2.4. Griefs relatifs à la condition INC 1

79. La partie requérante estime que la condition INC 1 assortissant l'acte attaqué est illégale dès lors qu'elle impose le respect de l'avis de la zone de secours alors que celle-ci n'a pas émis d'avis. Elle en infère que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas statué en pleine connaissance de cause, que l'acte attaqué serait contradictoire et que sa motivation serait insuffisante au regard des exigences relatives à la prévention du risque d'incendie.

80. En l'espèce, l'acte attaqué délivre le permis d'urbanisme sollicité, moyennant le respect notamment de la condition prévention des risques d'incendie suivante :

« INC 1. L'exploitant veille au respect de l'avis de la zone de secours. Après la réalisation des travaux et avant la mise en activité de l'établissement, la Zone de Secours territorialement compétente effectue une visite de contrôle. Le rapport établi par ce service est tenu à disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance et du Bourgmestre ».

Aux termes de ses considérants, l'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant que les instances suivantes ont été consultées :

- […]
- La Zone de Secours - Brabant wallon : que son avis est réputé favorable par défaut ».

81. L'article D.IV.37, alinéa 2, du CoDT dispose comme suit :

« L'avis du Service Incendie est transmis dans les quarante-cinq jours de l'envoi de la demande de l'autorité compétente ; passé ce délai, l'avis est réputé favorable ».

Il résulte de cette disposition que le législateur a estimé que l'autorité compétente pouvait statuer sur la demande de permis, malgré l'absence de l'avis du service d'incendie transmis dans le délai de 45 jours imparti, celui-ci étant alors réputé favorable. Dans cette circonstance, l'autorité a toutefois la faculté d'interroger à nouveau le service d'incendie si elle estime, en opportunité, avoir besoin de son avis pour pouvoir statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, la partie requérante ne démontre pas que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en tenant compte de l'avis réputé favorable de la zone de secours en application de l'article D.IV.37, alinéa 2, du CoDT et, que ce faisant, celui-ci n'a pas pu statuer en connaissance de cause sur le projet. Il en est d'autant moins ainsi que la condition litigieuse a pour objet d'organiser

l'intervention de la zone de secours après la réalisation des travaux et avant la mise en activité de l'établissement en prévoyant la fixation d'une visite de contrôle et l'établissement d'un rapport par le service d'incendie, ce rapport devant être tenu à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance et du bourgmestre. Il s'ensuit que l'auteur de l'acte attaqué a pris soin de prévoir un suivi quant au risque de sécurité publique postérieurement au chantier.

Une telle condition est admissible au regard des exigences résultant de l'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT.

Les griefs ne sont pas sérieux.

82. Il s'ensuit que la seconde branche du quatrième moyen n'est pas sérieuse en aucun de ses griefs.

83. Partant, le quatrième moyen n'est sérieux en aucune de ses branches.

X. Cinquième moyen

X.1. Thèse de la partie requérante

84. Le cinquième moyen est pris de la violation des articles D.29-5, D.29-7 et D.29-14 du livre Ier du Code de l'environnement 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 dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

85. La requête ne comporte pas de résumé du moyen, en méconnaissance de l'article 2, § 1er, alinéa 3, du règlement général de procédure. Partant, le Conseil d'État se limite à relever qu'en substance, le moyen reprend divers griefs concernant l'organisation de la réunion d'information préalable et de l'enquête publique.

X.2. Examen prima facie

X.2.1. Grief portant sur la réunion d'information préalable

86. La partie requérante expose qu'elle ne se rappelle pas avoir pu consulter à la commune la vidéo de la réunion d'information préalable, en méconnaissance de l'article D.29-5 du livre Ier du Code de l'environnement.

87. En l'espèce, une réunion d'information préalable s'est tenue le 4 septembre 2023.

L'article D.29-5 du livre I[er] du Code de l'environnement, tel qu'applicable, dispose comme suit :

« § 1[er]. Pour les projets de catégorie B, une réunion d'information préalable est réalisée avant l'introduction de la demande d'autorisation.

Pour les projets de catégorie C, une réunion d'information préalable peut être réalisée, à l'initiative du demandeur, avant l'introduction de la demande d'autorisation.

Cette réunion d'information a pour objet :
1° de permettre au demandeur de présenter son projet ;
2° de permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations et suggestions concernant le projet ;
3° si une évaluation des incidences est prescrite conformément aux articles D.64, § 1[er], D.65, §§ 2 et 3 :
- de mettre en évidence des points particuliers qui pourraient être abordés dans l'étude d'incidences ;
- de présenter des alternatives techniques pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur et afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation de l'étude d'incidences.

§ 2. Au moins quinze jours avant la tenue de la réunion d'information, le demandeur procède à la publication d'un avis mentionnant au minimum :
1° l'identité du demandeur ;
2° la nature du projet et son lieu d'implantation ;
3° l'objet de la réunion tel qu'indiqué au paragraphe 1[er], alinéa 3 ;
4° la date, l'heure et le lieu de la réunion d'information ;
5° les personnes ainsi que leurs adresses où des informations peuvent être obtenues.

Cet avis est transmis à la commune sur le territoire de laquelle le projet doit être réalisé et est diffusé dans deux médias choisis par le demandeur parmi les médias suivants :
1° deux journaux diffusés dans la région ;
2° un bulletin communal d'information s'il existe et est distribué à toute la population ;
3° un journal publicitaire toutes boîtes ;
4° une information toutes boîtes distribuée dans un rayon de trois kilomètres du lieu d'implantation du projet.

Le demandeur adresse copie des avis publiés au collège communal.

Le collège communal affiche, jusqu'au lendemain de la réunion d'information, un avis qui reproduit l'alinéa 1[er] :
1° aux endroits habituels d'affichage ;
2° à quatre endroits proches du lieu où le projet doit être implanté, le long d'une voie publique carrossable ou de passage.

§ 3. Dans le cas où une enquête publique est organisée sur le territoire de plusieurs communes, les paragraphes 1[er] et 2 s'appliquent à chacune des communes concernées.

§ 4. Le Gouvernement détermine :
1° les modalités d'information du public ;
2° les modalités d'organisation de la réunion d'information ;
3° les instances et administrations invitées à la réunion d'information ;
4° les modalités suivant lesquelles le public peut émettre ses observations, suggestions et demandes de mise en évidence de points particuliers concernant le

projet ainsi que présenter les alternatives techniques pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation de l'étude d'incidences ».

Il ne ressort pas de la disposition précitée l'obligation de filmer la réunion d'information préalable. La partie requérante se prévaut par erreur de la version de l'article D.29-5 du Livre I[er] du Code de l'environnement résultant de l'article 3 du décret du 11 avril 2024 modifiant le Livre I[er] du Code de l'Environnement et le Code du Développement territorial, entré en vigueur le 4 août 2024, soit postérieurement à l'organisation de la réunion d'information préalable litigieuse.

Le grief n'est pas sérieux.

X.2.2. Griefs portant sur l'enquête publique

88. La partie requérante fait valoir que l'avis d'enquête publique et le contenu du dossier d'enquête publique étaient incomplets à divers égards, ce qui a privé l'enquête publique de son effet utile.

X.2.2.1. Griefs relatifs à l'avis d'enquête publique

89. L'enquête publique a principalement pour finalité de porter des informations à la connaissance de l'autorité et de permettre aux participants de formuler leurs observations et réclamations en connaissance de cause sur le projet présenté par le demandeur de permis.

L'article D.29-7, § 2, du Livre I[er] du Code de l'environnement, tel qu'applicable, dispose comme suit :

« L'avis d'enquête publique est affiché au plus tard cinq jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Il comporte au minimum :
1° l'identification du plan, programme ou projet, l'indication de sa catégorie et la disposition en vertu de laquelle le projet est soumis à enquête publique ;
2° l'identification de l'auteur du plan ou du programme ou du demandeur ;
3° la date du début et de la fin de l'enquête publique ;
4° les jours, heures et lieu où toute personne peut consulter le dossier ;
5° le nom et les coordonnées de la personne responsable de l'organisation des rendez-vous visés à l'article D.29-16 ;
6° le destinataire et l'adresse auxquels les réclamations et observations peuvent être envoyées et la date ultime de leur envoi ;
7° la date, l'heure et le lieu de la séance de clôture de l'enquête publique ;
8° la nature de la décision à intervenir et l'identification de l'autorité compétente ;
9° le cas échéant, l'existence d'une étude d'incidences ou d'un rapport sur les incidences environnementales ;
10° le cas échéant, le fait que le plan, le programme ou le projet fait l'objet d'une procédure d'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière ;

11° l'indication des autres informations sur l'environnement se rapportant au plan, programme ou projet qui sont disponibles ;
12° le nom et les coordonnées du ou des conseillers en environnement ou, à défaut, du ou des conseillers en aménagement du territoire et urbanisme de la ou des communes sur le territoire de laquelle ou desquelles est organisée une enquête publique lorsque celle(s)-ci dispose(nt) d'un tel conseiller ».

Si l'avis d'enquête publique doit comporter au minimum les informations prévues à l'article D.29-7, § 2, alinéa 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, une éventuelle lacune dans les informations reprises dans l'avis n'est de nature à remettre en cause l'effet utile de l'enquête publique que si elle n'a pas permis au public d'avoir une compréhension suffisamment précise du projet et de ses spécificités afin de pouvoir se prononcer en connaissance de cause sur l'opportunité de consulter le dossier complet de demande de permis et, ensuite, le cas échéant, de faire valoir leurs observations dans le délai de l'enquête publique.

90. La partie requérante ne précise pas à quel avis d'enquête publique elle se réfère à l'appui de son grief.

En l'espèce, une première enquête publique a été organisée, dans le cadre de l'instruction au premier échelon administratif, du 4 avril au 6 mai 2024. L'avis du 19 mars 2024 propre à cette enquête publique exposait ce qui suit :

« Le Collège communal fait savoir qu'il est saisi par la TAMET S.A., dont le siège est établi à 1410 Waterloo, Drève Richelle, n° 161/D - Bte 19, représentée par Monsieur [V.F.], Développeur de projet, d'une demande de permis unique pour le projet comportant un plan d'assainissement du sol et visant la construction d'un ensemble mixte de 100 appartements (5 immeubles), 30 maisons, 3 commerces d'une surface brute totale d'environ 635 m², l'établissement HoReCa d'une surface brute d'environ 285 m² et 5 espaces destinés aux professions libérales/services d'une surface brute totale d'environ 630 m², l'aménagement d'une placette polyvalente, d'espaces verts et de convivialité, d'une zone pédagogique, d'une zone d'immersion temporaire, de 235 emplacements de parking, dont 134 parkings sous dalle, 5 parkings intérieurs (garages privés) et 96 parkings aériens, la création et l'ouverture d'une voirie communale (décret du 6 février 2014) et la création d'un rond-point, sur les parcelles de terrain situées à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, entre la chaussée de Louvain et la rue des Messes, cadastrées 2ème Division, Section C, numéros 120/E2, 120/F2, 119/D, 119/F, 116/A, 122/M, 122/L ; 479/A, 479/B et 479/D (anciennement 142/D), et 479/C et479/E (anciennement 144/D).

Le site est situé :

- au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28/03/1979, le site est repris intégralement en zone d'habitat ;
- au Schéma de Développement Communal adopté définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006 et d'application depuis le 09 juillet 2006 :
  - les parcelles numéros 120/E2 et 120/F2 sont situées en zone d'habitat avec activités économiques ;
  - les parcelles numéros l 19/D, 119/F et l 16/A sont situées en zone d'habitat de type semi-urbain, partiellement dans un périmètre de risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure (zone inondable) ;

  - les parcelles numéros 122/M, 122/L, 479/A, 479/B et 479/D (anciennement 142/D) et 479/C et 479/E (anciennement 144/D) sont situées en zone d'habitat de type traditionnel ;
- au Guide Communal d'Urbanisme adopté définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006 et d'application depuis le 30 septembre 2006 ;
  - les parcelles numéros 120/E2 et 120/F2 sont situées dans la sous-aire de moyennes surfaces commerciales ;
  - les parcelles numéros l 19/D, 119/F et 116/A sont situées dans l'aire de bâti semi-urbain, partiellement dans un périmètre de risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure (zone inondable) ;
  - les parcelles numéros 122/M, 122/L, 479/A, 479/B et 479/D (anciennement 142/D) et 479/C et 479/E (anciennement 144/D) sont situées dans l'aire de bâti rural traditionnel ;
- le site est longé par le cours d'eau de 3ème catégorie "Le Guertechain" repris à l'atlas des cours d'eau non navigables, et partiellement traversé par un cours d'eau non classé. Au nord, le périmètre de demande se situe à moins de 10 m du cours d'eau de 2ème catégorie La Nethen ;
- le bien est visé par un aléa faible d'inondation ainsi que par un axe de ruissellement de type élevé.

Le projet présente les caractéristiques suivantes :

- la demande de permis unique est justifiée par le dépôt d'un plan d'assainissement du sol, visé à l'article 68 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, ainsi que par la création d'installations et d'activités de classes 2 ou 3 (parkings souterrains et pompes à chaleur) ;
- le projet de construction d'un ensemble mixte porte sur un terrain privé d'une superficie de 04 hectares 10 ares, relève de la catégorie B en application de l'article D.29-1 § 4 - b -1° du Livre 1er du Code de l'Environnement et est soumis à étude d'incidences sur l'environnement conformément aux articles D.64 § 2 et D.67 du Livre 1er du Code de l'Environnement et en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées (rubrique n° 70.11.02) ;
- le projet est visé par les rubriques n° 40.10.01.01.02, 40.30.02.01, 40.10.01.03.01, 45.92.01, 63.12.09.03.01, 63.21.01.01.02, 63.21.01.01.01 de l'annexe l de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées ;
- le projet comporte la création et l'ouverture d'une nouvelle voirie communale, en application des articles 7 et suivants du décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale, des articles D.IV.41 et R.IV.40-1 § 1er-7° du Code du Développement Territorial et de l'article 96 § 1er du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- le projet comporte la construction d'un carrefour giratoire sur la chaussée de Louvain, RN 25, traverse de Hamme-Mille et concerne par conséquent une demande de permis relatif à des actes et travaux d'utilité publique, en application des articles D.IV.22, alinéa 1er - 2° et R.IV.22-2, alinéa 1er - 1° du Code du Développement Territorial.

Les délais de procédure sont ceux des établissements de classe l s'agissant d'un dossier comportant un projet d'assainissement et un projet nécessitant une étude d'incidences sur l'environnement (rubrique 70.11.02 de l'annexe l de l'AGW du 4 juillet 2002 arrêtant notamment la liste des projets soumis à étude d'incidences).

Le projet s'écarte des indications du Guide Communal d'Urbanisme par rapport à la densité moyenne souhaitée pour les aires de bâti rural traditionnel et semi-urbain, ainsi que pour les motifs suivants :

Aire de bâti semi-urbain - sous-aire de moyennes surfaces commerciales :

- profondeur des volumes principaux des immeubles supérieure à 12 m - hauteurs sous gouttières des bâtiments C, D et E supérieures à 10 m - mise en œuvre de bardage en ardoises identiques à la toiture en pignon et de bardage métallique (entrée) en complément de la brique de teinte rouge-brune - les volumes comportent des toitures terrasses - recul par rapport à la voirie ;
- Habitations du clos Nord : implantation des habitations par rapport à l'alignement - largeur moyenne des parcelles créées rapports façades/pignons des habitations inférieurs à 1,5 - superficie des baies des façades à rue inférieure à 15 % de la surface totale de ces murs ;
- La voirie donnant accès au clos Nord est une voirie carrossable en cul-de-sac prolongée par une voirie mode doux reliée à la place.

Aire de bâti rural traditionnel :

- Habitations de la rue des Messes : implantation des habitations par rapport à l'alignement et par rapport aux limites parcellaires pour les maisons 1 et 8 - profondeur des volumes principaux supérieure à 10 m - hauteurs gouttières des volumes principaux supérieures à 6 m - rapports façades/pignons des habitations inférieurs à 1,5 - superficie des baies des façades à rue inférieure à 15 % de la surface totale de ces murs - abattage d'arbres pour créer des emplacements de parking.

Le projet s'écarte des prescriptions du Schéma de Développement Communal pour ce qui est des constructions en zone inondable.

L'enquête publique est ouverte le 04 avril 2024 et clôturée le 06 mai 2024.

Le dossier complet peut être consulté durant la période d'enquête :
- de manière électronique en adressant une demande par e-mail via l'adresse : urbanisme@beauvechain.be
- à la Maison communale, service du Cadre de Vie, 3, Place Communale à 1320 Beauvechain, sur rendez-vous préalable :
  - le lundi, le mercredi et le vendredi, entre 9 heures et 12 heures et entre 13 heures 30 et 16 heures 30 ;
  - le mercredi entre 17 heures et 20 heures, sur rendez-vous préalable pris au moins 24 heures à l'avance auprès de Madame [C.M.], Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme (010/86.83.13 - urbanisme@beauvechain.be)
  cette permanence est supprimée si aucun rendez-vous préalable n'a été fixé.
  Le Service Cadre de Vie travaille à bureaux fermés le mardi et le jeudi ».

Une seconde enquête publique a été organisée du 8 octobre au 7 novembre 2025, au stade de l'instruction sur recours administratif. L'avis d'enquête publique du 3 octobre 2025 reprend, en substance, les mêmes développements que ceux de l'avis du 19 mars 2024 précité, sauf en ce qui concerne les écarts et la note complémentaire à l'étude d'incidences déposée. Il expose à ces égards ce qui suit :

« Le projet s'écarte des indications du Guide Communal d'Urbanisme par rapport à la densité moyenne souhaitée pour les aires de bâti rural traditionnel et semi-urbain, ainsi que pour les motifs suivants :

Aire de bâti semi-urbain - sous-aire de moyennes surfaces commerciales :

- profondeur des volumes principaux des immeubles supérieure à 12 m - hauteurs sous gouttières des bâtiments C, D et E supérieures à 10 m - mise en œuvre de bardage en ardoises identiques à la toiture en pignon et de bardage métallique

(entrée) en complément de la brique de teinte rouge-brune - les volumes comportent des toitures terrasses - recul par rapport à la voirie.

Aire de bâti rural traditionnel :

- Habitations de la rue des Messes : implantation des habitations par rapport à l'alignement et par rapport aux limites parcellaires pour les maisons 1 et 8 - profondeur des volumes principaux supérieure à 10 m - hauteurs gouttières des volumes principaux supérieures à 6 m - rapports façades/pignons des habitations inférieurs à 1,5 - superficie des baies des façades à rue inférieure à 15 % de la surface totale de ces murs - abattage d'arbres pour créer des emplacements de parking ;
- Habitations du clos Nord : implantation des habitations par rapport à l'alignement - largeur moyenne des parcelles créées - rapports façades/pignons des habitations inférieurs à 1,5 - superficie des baies des façades à rue inférieure à 15 % de la surface totale de ces murs ;

La voirie donnant accès au clos Nord est une voirie carrossable en cul-de-sac prolongée par une voirie mode doux reliée à la place.

Le projet s'écarte des prescriptions du Schéma de Développement Communal pour ce qui est les constructions en zone inondable.

Dans le cadre de la procédure de recours, une note complémentaire à l'étude d'incidences du projet sur l'environnement a été introduite suite à l'avis et aux demandes du Service Public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, Département de la Nature et des Forêts, Direction extérieure de Mons. Ce complément consiste en :

- une note complémentaire suite à l'avis et demandes du DNF, datée du 06 août 2025 ;
- un plan de gestion et de restauration de l'Aulnaie-Frênaie, daté du 21 août 2025.

L'enquête publique est ouverte le 08 octobre 2025 et clôturée le 07 novembre 2025 ».

91. *Prima facie*, la circonstance que les avis d'enquête publique précités ne mentionnent pas que le projet s'implante dans le périmètre du site n° 3493 « Marais de la Chaussée » repris à l'inventaire des sites de grand intérêt biologique (SGIB) n'a pas eu pour conséquence que le public ne pouvait prendre position en connaissance de cause quant à l'opportunité d'aller consulter le dossier de demande dans la perspective de l'introduction d'éventuelles observations. Partant, il n'est pas établi que cette lacune a remis en cause l'effet utile des enquêtes publiques.

Le grief n'est pas sérieux.

92. L'avis d'enquête publique est établi sur la base de l'identification des dérogations au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme et des écarts à une carte d'affectation des sols, à un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation identifiés dans la demande de permis, conformément à l'article D.IV.27 du CoDT. Dans le cadre de l'instruction administrative, l'autorité compétente elle-même peut identifier d'autres dérogations ou écarts que le projet implique.

En l'espèce, les avis d'enquête publique énumèrent la plupart des écarts au SDC et au GCU identifiés dans la demande de permis. Il n'était pas requis, à ces stades de la procédure, que l'autorité communale procède à l'analyse complète de la demande afin d'identifier d'éventuels autres dérogations ou écarts. *Prima facie*, la partie requérante ne démontre pas qu'au vu de ces informations, le public n'a pas été en mesure d'avoir une compréhension suffisamment précise du projet et de ses spécificités afin de pouvoir se prononcer en connaissance de cause sur l'opportunité de consulter le dossier complet de demande de permis. Partant, il n'est pas établi que ces lacunes ont remis en cause l'effet utile des enquêtes publiques.

Le grief n'est pas sérieux.

93. Il s'ensuit que les griefs relatifs aux avis d'enquête publique ne sont pas sérieux.

X.2.2.2. Griefs relatifs au contenu des dossiers d'enquête publique

X.2.2.2.1. Grief relatif à l'étude de risque

94. La partie requérante reproche le fait que l'étude de risque mentionnée dans l'étude combinée n'a pas été jointe au dossier consultable lors de l'enquête publique organisée du 4 avril au 6 mai 2024.

95. À cet égard, l'article D.29-14, § 1er, alinéa 1er, du livre Ier du Code de l'environnement, tel qu'applicable, dispose comme suit :

« Sans préjudice de l'article D.29-15, le dossier soumis à enquête publique comprend le projet de plan ou programme ou la demande d'autorisation ».

L'article 49, § 3, du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols détermine le contenu de l'étude de risque.

96. *Prima facie*, il ne résulte pas de l'article D.29-14, § 1er, alinéa 1er, du livre Ier du Code de l'environnement que l'étude de risque réalisée dans le cadre de l'identification d'une éventuelle pollution du sol devait être elle-même reprise au dossier consultable lors de l'enquête publique, sous peine de vider celle-ci de son effet utile.

Le grief n'est pas sérieux.

X.2.2.2.2. Grief relatif à l'avis du 27 août 2025 du DNF

97. La partie requérante déplore que le dossier soumis à l'enquête publique organisée du 8 octobre au 7 novembre 2025 ne comportait pas l'avis du DNF du 27 août 2025.

98. A cet égard, l'article D.29-14, § 1er, alinéa 2, 6°, du livre Ier du Code de l'environnement, tel qu'applicable, dispose comme suit :

> « Le dossier [soumis à enquête publique] comporte le cas échéant :
> […]
> 6° copie des avis, observations et suggestions émis en application de la réglementation applicable. Ces avis, observations et suggestions sont, dès leur réception par l'autorité compétente, insérés par celle-ci dans le dossier soumis à enquête publique ou transmis à la ou les communes sur le territoire desquelles ou de laquelle l'enquête publique est organisée afin d'être insérés dans le dossier soumis à enquête publique ».

Il résulte de cette disposition que, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier complet doit être mis à la disposition du public. Le 6° de cette disposition prévoit que la copie des avis, observations et suggestions sont, « dès leur réception » par l'autorité compétente, insérés par celle-ci dans le dossier soumis à enquête publique. Il s'ensuit que ce dossier doit être complété au cours de la procédure d'enquête publique, dès qu'une telle pièce est réceptionnée par l'autorité compétente.

99. Une seconde enquête publique a été organisée par la commune de Beauvechain du 8 octobre au 7 novembre 2025 dans le cadre de l'instruction du recours administratif. La partie requérante ne précise pas à quelle date elle a consulté le dossier soumis à enquête publique et la partie adverse n'indique pas si l'avis du 27 août 2025 du DNF a été porté au dossier consultable pour le public par la commune de Beauvechain durant cette enquête publique, ni, le cas échéant, à quelle date. Du reste, il n'est établi ni par le dossier administratif ni par les dossiers de pièces des parties requérante et intervenante, que la commune de Beauvechain avait réceptionné l'avis du 27 août 2025 du DNF préalablement à l'organisation de l'enquête publique ou durant celle-ci. Il s'ensuit qu'à ce stade, il n'est pas établi que l'article D.29-14, § 1er, alinéa 2, 6°, du livre Ier du Code de l'environnement a été méconnu.

En tout état de cause, la partie requérante ne démontre pas, *prima facie*, que l'absence de cet avis au dossier consultable de l'enquête publique n'a pas permis au public de faire valoir ses observations en connaissance de cause, ce d'autant qu'elle ne soutient pas que l'avis du 30 juin 2025 de la même instance n'était, quant à lui, pas repris au dossier concerné.

Le grief n'est pas sérieux.

100. Partant, les griefs relatifs au contenu des dossiers d'enquête publique ne sont pas sérieux.

101. Il s'ensuit que le cinquième moyen n'est sérieux en aucun de ses griefs.

XI. Sixième moyen

XI.1. Thèse de la partie requérante

102. Le sixième moyen est pris de la violation des articles D.IV.53, D.IV.54 et R.IV.54-2 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 général d'impartialité, ainsi que du détournement de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

103. La partie requérante résume le moyen comme suit :

« En substance, il est question d'un détournement de pouvoir, dès lors que l'acte attaqué permet la réalisation de deux projets ne faisant pas l'objet de la demande de permis. La requérante soulève par ailleurs une apparence de partialité dans le chef d'un ancien échevin de la commune de Beauvechain, ainsi que dans le chef des autorités qui ont été amenées à se pencher sur le dossier (première branche).

La proportionnalité de la charge d'urbanisme imposée n'a pas été démontrée, et le permis est délivré sous une condition qui ne répond pas au prescrit de l'article D.IV.53 du CoDT (seconde branche) ».

XI.2. Examen prima facie

XI.2.1. Première branche

XI.2.1.1. Grief pris de la perte de libre arbitre et du détournement de pouvoir de l'auteur de l'acte attaqué

104. La partie requérante soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas statué librement sur la demande de permis dès lors que le projet litigieux est lié à d'autres projets. Elle y voit un détournement de pouvoir.

105. À cet égard, la question de savoir si un projet est conforme au bon aménagement des lieux et, dans ce cadre, est compatible avec les circonstances urbanistiques locales relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'autorité. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'auteur de l'acte attaqué et de la partie requérante. Il ne peut substituer

son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité délivrante et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

En soi, il n'est pas manifestement déraisonnable qu'une autorité compétente pour statuer sur une demande de permis prenne en compte l'existence d'autres projets en préparation ou en cours d'instruction administrative et des besoins visés à l'article D.I.1, § 1er alinéa 3, du CoDT afin de forger sa propre conception du bon aménagement des lieux.

Le détournement de pouvoir est l'illégalité de l'acte quant à son but. Il requiert que l'auteur vise un autre but que celui que le législateur a en vue, c'est-à-dire un but qui est alors illicite. Le détournement de pouvoir n'est toutefois admis qu'à une double condition : la présence d'un but illicite et l'absence de but licite. Il faut à tout le moins que l'autorité ait agi principalement sinon exclusivement dans un but illicite. La charge de la preuve du détournement de pouvoir incombe à celui qui l'invoque.

106. En l'espèce, *prima facie*, la partie requérante ne rend pas plausible sa thèse selon laquelle l'auteur de l'acte attaqué n'a plus été en mesure de mettre en œuvre son pouvoir discrétionnaire à tel point qu'il aurait ligoté son appréciation sur le projet litigieux afin de permettre la réalisation de la crèche et d'améliorer la sécurité routière grâce à la création d'un rond-point. Il n'est pas plus démontré l'existence d'un détournement de pouvoir quant à ce, aucun but illicite n'étant rapporté.

Le grief n'est pas sérieux.

XI.2.1.2. Grief pris de la partialité d'un échevin

107. La partie requérante soutient qu'il existe une apparence de partialité dans le chef d'un ancien échevin de la commune de Beauvechain.

108. À cet égard, le principe général d'impartialité implique que les personnes appelées à intervenir dans une décision administrative examinent la situation de manière objective, sans préjugés ni idées préconçues. Ce principe doit être appliqué à tout organe de l'administration active et ce, même s'il ne s'agit que d'un organe consultatif chargé d'éclairer l'autorité compétente par un simple avis ou une proposition de décision.

Il suffit, pour qu'il soit violé, qu'une apparence de partialité ait pu susciter un doute légitime quant à l'aptitude à aborder la cause en toute impartialité. L'impartialité subjective s'apprécie au regard du comportement personnel d'un acteur

de la procédure administrative et au regard de l'intérêt personnel que ce dernier pourrait avoir quant à l'issue de la procédure. Il appartient à celui qui allègue que cet acteur n'a pas agi avec impartialité d'en apporter la preuve. Le reproche du défaut d'impartialité doit reposer sur des faits précis, légalement constatés, et de nature à faire planer un doute raisonnable quant à l'absence de parti pris dans le chef de ce dernier. L'impartialité objective exige que la procédure présente suffisamment de garanties pour exclure des appréhensions légitimes à l'égard de l'autorité elle-même.

Le principe général d'impartialité ne s'applique toutefois que dans la mesure où il se concilie avec la structure de l'administration active. En particulier, la critique de partialité ne peut se fonder sur une situation qui découle seulement de l'application normale de la loi.

Par ailleurs, l'exercice d'une voie de recours en réformation étant un préalable obligatoire, les critiques dirigées contre la décision inférieure ne peuvent généralement pas être admises à l'appui du recours en excès de pouvoir. L'autorité administrative de recours en réformation est, en effet, en mesure de purger la plupart des vices de la décision adoptée au premier échelon de la procédure administrative.

109. En l'espèce, à supposer qu'il soit établi une apparence de partialité dans le chef de l'ancien échevin de la commune de Beauvechain identifié par la partie requérante, il n'est pas, *prima facie*, établi en quoi cette irrégularité n'a pas été purgée en degré de recours administratif, l'auteur de l'acte attaqué n'étant pas lié, dans le cadre de ses prérogatives de réformation, par les positions prises par celui-là.

Le grief n'est pas sérieux.

XI.2.1.3. Griefs pris de la complaisance des autorités

110. La partie requérante considère que divers comportements des autorités révèlent une complaisance à l'égard du demandeur de permis et du projet.

111. L'essentiel des griefs exposés par la partie requérante visent uniquement les autorités communales. À cet égard, il résulte des points 108 et 109 que l'éventuelle « complaisance » irrégulière des autorités communales quant au projet litigieux est en soi sans incidence sur les prérogatives de l'auteur de l'acte attaqué, compétent sur le recours administratif.

Les griefs ne sont pas sérieux.

112. Le seul grief visant l'auteur de l'acte attaqué porte sur la prise en compte d'une note communale du 24 juin 2025, laquelle est, à l'estime de la partie requérante, d'une trop grande concordance avec la thèse de la partie intervenante. Elle soutient qu'il s'en est suivi que l'auteur de l'acte attaqué a repris à son compte la cote de référence de 54,10 mètres relative à la cartographie officielle de l'aléa d'inondation ressortant du géoportail WalOnMap, préconisée par la partie intervenante. Elle estime qu'une telle cote procède d'une erreur matérielle et s'oppose à la condition préconisée par la province du Brabant wallon.

Sur ce point, la partie requérante semble n'avoir égard qu'à l'avis initial de la province du Brabant wallon sans tenir compte de celui qu'elle a émis le 23 avril 2024 en degré de recours administratif. L'acte attaqué le vise et décide qu'il y a lieu de « respecter partiellement l'avis de la Province du Brabant wallon, Direction d'Administration des Infrastructures, Service de Cartographie et d'Hydrologie daté du 23 avril 2024 (réf. : 24.077-e.414.225), à savoir que l'équilibre entre les volumes de remblais et les volumes de déblais doit être respecté en zone d'aléa d'inondation seulement jusqu'au niveau inondable de 54,10 ».

Il s'ensuit que, *prima facie*, il n'apparaît pas exact d'affirmer que l'auteur de l'acte attaqué s'est limité à reprendre la thèse de la partie intervenante telle que soutenue par la commune de Beauvechain.

Le grief n'est pas sérieux.

113. Partant, la première branche du sixième moyen n'est sérieuse en aucun de ses griefs.

XI.2.2. Seconde branche

114. La partie requérante soutient que la condition URB 5 assortissant l'acte attaqué est en réalité une charge d'urbanisme et méconnaît l'article D.IV.53 du CoDT.

115. À cet égard, il est renvoyé au point 73 concernant les exigences propres aux conditions résultant de l'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT, tel qu'applicable.

L'article D.IV.54 du même code, tel qu'applicable, dispose comme suit :

« Outre les conditions nécessaires à la faisabilité ou à l'intégration du projet, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges

qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité.

Les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal. Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général, sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs.

Les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement.

En outre, l'autorité compétente peut subordonner, dans le respect du principe de proportionnalité, la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, la propriété de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ou de biens pouvant accueillir de tels constructions ou équipements.

Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges d'urbanisme, les modalités d'application de ces charges et définir le principe de proportionnalité ».

L'article R.IV.54-2, § 1er, du même code est libellé comme il suit :

« Le principe de proportionnalité requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre d'une part le coût financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité sur la base de sa localisation et de son importance déterminée en termes de superficie, de nombre de personnes accueillies ou de trafic généré, et d'autre part le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées. Le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées ne peut cependant avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis sollicité par le demandeur ».

Il résulte des articles D.IV.53 et D.IV.54 du CoDT qu'il y a lieu de distinguer la condition et la charge d'urbanisme. La condition est celle qui est nécessaire à l'intégration dans l'environnement ou à la faisabilité du projet, tandis que la charge d'urbanisme a pour but de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal, en imposant au bénéficiaire du permis de réaliser, à sa charge, des actes et travaux nécessaire à l'intégration dans l'environnement ou à la faisabilité du projet. Le fait d'imposer ou non des charges d'urbanisme à un demandeur de permis est une faculté laissée à la discrétion de l'autorité délivrante, laquelle relève de son pouvoir d'appréciation, sous réserve d'une erreur manifeste, tandis qu'une condition à laquelle un permis est subordonné est « nécessaire » à la mise en œuvre et l'exploitation du projet et est, partant, obligatoire.

116. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé à cet égard comme suit :

« Considérant les différents projets d'aménagements en cours dans ce quartier, tels que notamment la création du cœur de village de Hamme-Mille et le projet de

création par le Service Public de Wallonie Mobilité et infrastructures, d'un carrefour giratoire au carrefour formé par les RN 25 et 91 et les rues René Ménada et Auguste Goemans ; qu'il conviendra dès lors que soit menée une coordination et une concertation avec les autorités communales, relatives à la mobilité et au plan de circulation de cette zone ;

Considérant que l'ensemble des travaux et démarches techniques ou administratives relatif à Ia création de la voirie et du carrefour giratoire sur la RN25 doivent être réalisés par et à charge exclusive du demandeur et selon les règles de l'art et le cahier des Charges Type Qualiroutes ;

Considérant que les voiries, sentiers et espaces publics, leurs dépendances elles équipements publics seront cédées gratuitement à la commune ; que la réalisation d'un trottoir à la rue des Messes, depuis la voirie d'accès au projet jusqu'au carrefour formé avec la rue Auguste Goemans sera également prise en charge par le demandeur ;

Considérant que les charges d'urbanisme sont déterminées en fonction des besoins locaux et des objectifs d'aménagement, afin de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité ; que les charges d'urbanisme doivent répondre à des critères d'utilité publique, tels que l'amélioration des infrastructures, la création de services ou Ia compensation des impacts générés par le projet ;

Considérant qu'il appartient à l'autorité compétente de déterminer les charges ; que cette dernière évalue Ia nécessité de ces charges en fonction des particularités du projet et de son intégration dans le territoire communal ;

Considérant que dans le cas présent, les charges imposées contribuent au renforcement des infrastructures locales, notamment par ta création d'un carrefour giratoire sur Ia RN 25, d'une nouvelle voirie, d'espaces publics et de zones de stationnement en adéquation avec les besoins du quartier ; que ces aménagements répondent aux objectifs de développement durable et à l'amélioration de la qualité de vie des habitants ;

Considérant que le Collège communal stipule que le demandeur a collaboré avec la commune pour identifier les besoins locaux prioritaires et assurer Ia cohérence des aménagements avec les objectifs communaux ;

Considérant que les charges sont définies dans le respect du principe de proportionnalité (art. D.IV.54 du CoDT) ;

[…]

Considérant toutefois que la condition proposée par la commune relative aux impétrants sont de nature à compromettre les aménagements paysagers ; que la commune ne justifie pas la nécessité de cette condition ; qu'il y a lieu de ne pas l'imposer; considérant que la charge relative à la réalisation d'un trottoir à la rue des Messes, depuis la voirie d'accès au projet jusqu'au carrefour formé avec la rue Auguste Goemans n'est pas précise quant à son montant et à ses caractéristiques techniques et ne peut dès lors être imposée ».

Il est notamment assorti de la condition urbanisme et aménagement suivante :

« URB 5. L'ensemble des travaux et démarches techniques ou administratives relatif aux travaux de réalisation, d'aménagement et d'équipement du carrefour giratoire sur la RN 25, des voiries, trottoirs, parkings, placette, chemins, sentiers, espaces verts, noues et zones d'immersion temporaire à créer, ainsi que l'exécution de tous les travaux d'infrastructure et d'équipement des parcelles à urbaniser sont réalisés

par et à la charge de l'exploitant et selon les règles de l'art et le Cahier des Charges Type du Service Public de Wallonie ».

117. Une telle condition vise à préciser les obligations incombant à la partie intervenante au titre de charges d'urbanisme imposées par l'auteur de l'acte attaqué. Partant, cette condition ne doit elle-même pas respecter les exigences propres aux conditions de l'article D.IV.53 du CoDT mais celles relatives aux charges d'urbanisme visées à l'article D.IV.54 du CoDT.

Il s'ensuit que, *prima facie*, le grief pris de la méconnaissance de l'article D.IV.53 du CoDT n'est pas sérieux.

118. *Prima facie*, la motivation de l'acte attaqué permet à suffisance de s'assurer que son auteur a apprécié la proportionnalité des charges d'urbanisme imposées. En soutenant, de manière vague et générale, que « le coût de l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité sur la base de sa localisation est élevé », la partie requérante tente en réalité de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité, sans démontrer que celle-ci a versé dans l'arbitraire en n'imposant finalement pas la réalisation d'un trottoir à la rue des Messes. L'acte attaqué expose à suffisance la raison pour laquelle une telle charge n'est pas imposée, faisant valoir que celle-ci est insuffisamment précise quant à son montant et à ses caractéristiques techniques.

Le grief n'est pas sérieux.

119. Partant, la seconde branche du sixième moyen n'est sérieuse en aucun de ses griefs.

120. Le sixième moyen n'est sérieux en aucune de ses branches.

XII. Septième moyen

XII.1. Thèse de la partie requérante

121. Le septième moyen est pris de la violation des articles D.IV.53 et D.IV.57, 3°, du CoDT, de l'article 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de l'article D.1, § 2, du Code de l'eau, de l'article D.67 du livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration, en particulier du principe de minutie, ainsi que de l'erreur de fait et de droit, de l'erreur dans les motifs, l'absence et de l'insuffisance des motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

122. La partie requérante résume le moyen comme suit :

« En substance, la motivation de l'acte attaqué ne démontre pas l'absence d'aggravation du risque d'inondation et est insuffisante. Les lacunes et erreurs de l'étude d'incidences ainsi que de l'étude hydrologique ont induit l'autorité en erreur. Celle-ci n'a pas statué en pleine connaissance de cause (première branche).

Par ailleurs, l'acte attaqué ne comprend aucun motif permettant de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse s'est écartée des avis rendus par la Province du Brabant wallon ainsi que d'une recommandation de l'étude d'incidences (seconde branche) ».

XII.2. Examen prima facie

XII.2.1. Première branche

123. La partie requérante critique l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué sur le risque d'inondation.

124. 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 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 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.

En l'espèce, la thèse de la partie requérante pour soutenir que « chaque maillon [du] raisonnement [de l'auteur de l'acte attaqué] est discutable » repose, pour l'essentiel, sur une « note technique – volet inondation » du 20 mai 2026, postérieure à l'acte attaqué, à laquelle le Conseil d'État ne peut avoir égard.

125. Sur le fond, l'article D.IV.57, 3°, du CoDT dispose comme il suit :

« Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

[…]

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ».

Comme déjà exposé sous les points 48 et 53, lorsque des instances spécialisées, telle la cellule Giser, ont été consultées et que le débat porte sur un point technique, le contrôle du Conseil d'État ne peut être que marginal, sous peine de substituer sa propre appréciation à celles d'organes scientifiquement mieux armés que lui pour en juger.

126. En l'espèce, l'étude d'incidences sur l'environnement expose notamment ce qui suit :

«

Gestion des eaux	
Aléa d'inondation par débordement / ruissellement	Risque de débordement faible Risque de ruissellement concentré moyen → Voir chapitre 4.2
Atlas des cours d'eau	Le site est traversé par le ruisseau Guertechain repris en cours d'eau de 3ième catégorie à l'atlas des cours d'eau non navigables, ainsi qu'un cours d'eau non classé. Au nord, le périmètre de demande se situe à moins de 10 m du cours d'eau de 2ième catégorie La Nethen.
Zone de captage	Néant

[…]

Un axe de ruissellement concentré moyen est présent au sein périmètre du projet. Il prend naissance plus au sud au niveau des parcelles privées et s'écoule le long des voiries. Selon la pente, il atteint le site du projet et le traverse du sud-est vers le nord-ouest. Il semble prendre fin juste avant l'intersection avec le cours d'eau non classé qui prend naissance au droit du projet. Ce dernier est un affluent du cours d'eau de 3ème catégorie qui borde l'ouest du périmètre. Selon le relief et la présence de ce cours d'eau non classé, il est fortement probable que l'axe de ruissellement se prolonge pour rejoindre le réseau hydrographique.

La portion du site traversé par cet axe de ruissellement est occupée par du boisement dont la couverture permanente offre une protection à l'érosion du sol.

Plusieurs autres axes sont présents aux abords du périmètre du projet, notamment un axe de ruissellement concentré faible qui prend naissance le long de la rue des Messes et du Vieux Chemin de Louvain. Selon le relief, il longe une portion de la rue de la Chaussée pour s'écouler en fond de parcelles et rejoindre le cours d'eau du Nethen (2ème catégorie).

[…]

4.1.5 Incidences notables probables du projet sur l'environnement en phase de chantier

4.1.5.1 Modification du relief et déplacement de terre

D'un point de vue légal et selon l'article Art. R.IV.4-3 du CoDT, le projet est de nature à modifier sensiblement le relief par rapport à la situation existante, car cette modification du relief est d'un volume supérieur à 40 m³.

En pratique, le relief naturel du sol en dehors de l'emprise des bâtiments, de la zone d'immersion temporaire et des voiries ne sera pas modifié. Les constructions doivent être conçues et implantées dans un souci d'intégration au relief naturel du sol et de minimisation des modifications de celui-ci.

Les mouvements de terres ont été estimés par le bureau d'architecte. À ce stade, le projet prévoit la réalisation de parkings souterrains.

La modification du relief consiste donc en le déblai des terres pour les parkings et les fondations ainsi qu'au remblais de certaines zones afin de surélever les bâtiments présents au droit de la zone d'aléa d'inondation.

Tableau 25 Mouvements de terres liés au projet (source : Agua, 2024)

Zone	Déblais (m³)	Remblais (m³)
Abords	2.221	7.256
Bâtiments A, B C	7.387	0
Bâtiment D et E	4.474	0
Total	**14.3282**	**7.256**

Les estimations réalisées par le demandeur ont été vérifiées par l'auteur d'étude. L'auteur de projet a bien pris en compte tous les volumes liés aux mouvements de terre. Ces mouvements de terres présentent une différence d'environ 7.126 m³ de terre en surplus. Ce volume est notable mais étant donné la nature du sol (remblais pollués) les terres ne peuvent être étendues dur le site et doivent être évacuées.

Les déblais de 7.126 m³ représentent 8.551 m³ foisonnés en prenant comme hypothèse un coefficient de foisonnement de 1,2. La masse apparente d'une terre compactée est de 1,8 t/m³ en moyenne, foisonnée elle est plutôt de 1,5 t/m³. Sur base de ces hypothèses, la masse de terre à déplacer est de 12.827 tonnes. En considérant des camions ayant une capacité de 16 m³ et une charge utile de 24 t, le nombre de transports nécessaires pour une évacuation totale de ces terres s'élèverait donc à environ 534 camions (considérant le paramètre le plus contraignant entre le volume foisonné et la masse).

Le trafic lié à la réalisation des voiries et des bâtiments (blocs A, B, C, D et E) sera moins concentré et s'étalera sur plusieurs années au fur et à mesure de leurs ventes et de leurs constructions. La durée estimée à 48 mois. Les camions seront donc répartis sur cette durée.

[…]

Historique des épisodes d'inondation

Le demandeur a mandaté le bureau d'étude CVH Projet pour réaliser, entre autres, un inventaire des zones inondées lors des crues survenues en juillet 2021 :

" Lors des pluies exceptionnelles de juillet 2021, qui ont engendré en maints endroits des inondations très importantes, la localité d'Hamme-Mille a également été touchée. La Région wallonne a publié une cartographie des zones inondées en juillet 2021, dont l'emprise dessinée empiète de manière importante sur la zone concernée par le projet.

Sur la base des informations obtenues à la Région wallonne, il s'avère que cette cartographie a été établie par le Service Géomatique du SPW, après consultation des services communaux. Les Service communaux n'ont toutefois pas validé cette carte.

Les informations fournies à l'époque par la Commune et confirmées ce jour sont les suivantes :

- Le pertuis canalisant les eaux du Guertechain en amont du carrefour de l'Avenue du Centenaire avec la chaussée de Louvain n'a pas permis d'absorber la totalité du ruissellement provenant de l'Avenue du Centenaire. Cet écoulement était alimenté également par un important axe de ruissellement et il en a résulté une inondation du carrefour aux abords de la chaussée de Louvain.

- L'importance de cette inondation était limitée car aucune habitation n'a été inondée, et la circulation automobile n'a pas été totalement interrompue. On estime que la hauteur de la lame d'eau atteignait une quinzaine de cm.

- De l'autre côté de la chaussée de Louvain, les eaux ont rapidement été absorbées par l'égouttage et n'ont pas poursuivi leur course vers le point bas.

- En dehors de l'inondation du carrefour, il n'a pas été constaté d'inondation de la chaussée de Louvain, même en son point bas.

- Aucune habitation bordant la chaussée n'a été inondée, pas plus que le parking du Lidl.

- Le pont permettant la traversée de la Nethen au droit de la chaussée de Louvain n'a pas été saturé, car sa section est très importante. Aucun débordement n'a jamais été répertorié au droit de ce point qui a plus de 60 ans.

- Le pont situé en amont sur le cours de la Nethen, à la traversée du Vieux Chemin de Louvain, n'a pas débordé non plus. En amont de ce pont, une zone occupée autrefois par les étangs de l'Abbaye et ensuite remblayés, a été largement inondée. Il s'agit d'une zone de bois et l'inondation était due à la présence d'un barrage de castors.

- La Nethen a légèrement débordé entre les deux ponts mais l'eau n'a jamais atteint la rue Alfred Scheers. Aucune habitation longeant cette voirie n'a été touchée par les eaux. L'eau a uniquement occupé des fonds de jardins.

- Les habitations longeant la rue de la Chaussée n'ont pas été inondées non plus"

[…]

4.2.8 Conclusion

Les incidences potentielles du projet sur les eaux de surface ont été analysées de manière détaillée dans le cadre de la présente étude d'incidences.

Le périmètre du projet est traversé par un cours d'eau aérien non classé. Il est également longé par le cours d'eau canalisé souterrain de 2ème catégorie le Guertechain. Le site est particulièrement humide et marécageux, caractérisé par la présence d'une nappe affleurante sur une majorité du périmètre.

En phase de chantier, le risque principal est la potentielle contamination des eaux de surface par des hydrocarbures. Les recommandations Eau-01 à 04 précisent les bonnes pratiques à suivre lors de la réalisation du chantier pour réduire ce risque.

En phase d'exploitation, le projet induira une consommation en eau potable d'au maximum 66,5 m³ par jour distribuée par la SWDE. Ce volume peut être réduit par

la substitution de l'eau potable par de l'eau de pluie pour les usages qui le permettent. Le demandeur prévoit l'installation de citernes de récupération des eaux de pluie de 60 l/m² de toiture pour chaque maison et de 20 m³ pour chaque immeuble à appartements. Ces installations permettront de couvrir au minimum un des usages suivants : WC, arrosage, lessives et nettoyage. La récupération d'eau de pluie constitue un point positif pour l'environnement car elle permet de limiter la consommation d'eau de distribution. Le dimensionnement retenu est suffisant pour assurer une autonomie de 30 jours.

Au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique), le périmètre d'étude est inscrit en zone d'assainissement collectif. La charge supplémentaire en eaux usées induite par le projet est estimée à environ 370 équivalents habitants (EH). Trois réseaux d'égouttage sont prévus, desservant chacun une partie spécifique du projet. Ils seront tous trois de type séparatif avec distinction entre eaux usées et eaux pluviales. La partie dédiée aux eaux usées se connectera à trois chambres de visite du réseau d'égouttage public existant : le collecteur longeant la chaussée de Louvain, le collecteur longeant la Nethen et l'égout longeant la rue des Messes. Les eaux seront par la suite traitées dans la station d'épuration publique d'Hamme-Mille. L'InBW a confirmé la possibilité de se raccorder au collecteur, moyennant le respect de certaines prescriptions. Concernant le raccord à l'égout communal de la rue des Messes, aucune information n'a été communiquée. Il reviendra à l'intercommunale de se prononcer lors de la procédure de demande de permis.

Des séparateurs d'hydrocarbures seront installées dans les parkings souterrains conformément au référentiel. Les eaux résultantes emprunteront le réseau d'égouttage d'eaux usées interne.

Aucun essai d'infiltration n'a été réalisé sur site. Toutefois, plusieurs éléments tendent à démontrer une capacité d'infiltration limitée : nappe à une profondeur de 50 cm sur une grande partie du site, boisement marécageux, présence d'une roselière.

Il convient plutôt de temporiser les eaux pluviales avant leur infiltration partielle et leur rejet à débit limité vers le milieu naturel : le cours d'eau non classée et une zone d'immersion temporaire (ZIT 4). Les ouvrages de temporisation consistent en des noues (10), des zones d'immersion temporaire (ZIT) (4) et une voirie stockante.

Les ouvrages de temporisation ont été dimensionnés pour limiter le débit de fuite à 5 L/s.ha (6,9 l/s) lors d'une pluie de 50 ans. En faisant cela, le projet prévoit un mode de gestion des eaux suffisant pour compenser l'imperméabilisation, qui s'inscrit dans le Code de l'Eau et qui répond aux exigences minimales des autorités (TR = 25 ans). Le volume total des ouvrages de temporisation prévu par le demandeur étant de 628 m³, il permettra de gérer les eaux générées par des pluies d'un temps de retour de 50 ans.

L'analyse met en évidence la présence d'un aléa faible par débordement sur la majorité du site, dû aux trois cours d'eau bordant/s'inscrivant dans le projet ainsi qu'un aléa fort par ruissellement.

Concernant l'aléa par débordement, un remblaiement de cette zone est prévu afin de relever les bâtiments et la voirie. Selon le niveau d'eau de la Nethen pour une TR = 25 ans et TR = 100 ans estimé par le bureau d'étude CVH Projet, l'ensemble des habitations ne seraient pas inondés pour de telles crues.

Le demandeur prévoit de compenser cette perte par un déblai à l'est du projet, où une grande zone inondable prendra place. Par conséquent, le volume de rétention sera conservé. Cette zone s'inscrira en continuité du réseau hydrographique. Aucun impact sur la hauteur d'eau et la vitesse d'écoulement des cours d'eau n'est attendu. Néanmoins, au stade de cette étude, il n'a pas été estimé le volume exact de remblai

attendu et par conséquent le volume minimal à déblayer. L'auteur d'étude recommande de réaliser une étude à ce sujet.

Concernant l'axe de ruissellement concentré, le bureau d'étude CVH Projet a démontré qu'en réalité il n'atteint pas le projet. En effet, il est géré en amont par l'ensemble du réseau d'égouttage existant. Toutefois, le débordement du Guertechain pourrait engendrer des axes de ruissellement en cas de crue exceptionnel. Selon le relief, ces axes pourraient rejoindre le périmètre de projet. Dans ce cas, des lots du clos Sud entraveraient leur écoulement. Des recommandations ont été émises dans l'objectif de gérer cet axe de manière à ce qu'il atteigne le cours d'eau non classé sans transiter par les ouvrages de temporisation projetés ».

Une étude hydrologique est également jointe au dossier de demande.

Lors des instructions administratives au premier échelon et en degré de recours administratif, la cellule Giser, instance spécialisée, a émis deux avis favorables conditionnels, les 15 avril 2024 et 8 juillet 2025. La province du Brabant wallon a également émis des favorables conditionnels sur le projet.

Dans son avis du 9 février 2026 remis en vue du rapport de synthèse conjoint, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) a validé l'analyse hydraulique existante réalisée par la partie intervenante. Par ailleurs, elle préconise ce qui suit :

« 14. Respecter strictement l'avis du Service Public de Wallonie Territoire Logement Patrimoine et Énergie, Direction Juridique, des Recours et du Contentieux, Cellule Aménagement-Environnement, daté du 14 août 2025 (réf. : 2025/2425992), à savoir :

- Réaliser intégralement les voiries à la cote 54,15 m DNG ;
- Du fait [de] la présence permanente de la 'nappe alluviale prise conjointement à l'extension du périmètre d'aléas d'inondation en vigueur, un cuvelage intégral des parties cavées (parkings souterrains) des bâtiments à appartements est imposé à l'ensemble du projet, le niveau haut du cuvelage devant être, à minima, établi à la cote 54,30 DNG (54,15 + 15 cm) ;
- Du fait [de] la présence permanente de la nappe alluviale prise conjointement à l'extension du périmètre d'aléas d'inondation en vigueur, un cuvelage intégral des parties cavées de tout autre bâtiment (habitations familiales) est imposé, le niveau haut du cuvelage devant être, à minima, établi à la cote 54,30 DNG (54,15 +15 cm) ;
- Aucun matériau mobilisable utilisé dans les aménagements tant privés que publics ne peut être flottable ;
- Les mesures compensatoires du projet en termes de réduction de la superficie inondable telles que matérialisées par l'extension des périmètres d'aléas d'inondation et telles que prises en compte par le bureau CVH-Projet reprises en pages 375 et suivantes de l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée par le bureau CSD-Ingénieurs doivent être intégralement suivies ».

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant qu'un argumentaire du demandeur visant à répondre aux critiques formulées par les requérants dans leurs recours à l'encontre du permis unique délivré a été transmis en date du 20/06/2025 par courriel du conseil du demandeur

à l'attention des Fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours ; que la réfutation des arguments invoqués dans les deux recours est la suivante :

" […]

3. Le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation

3.1. Rappel des critiques des requérants

Les requérants rappellent que le site du projet est repris :

- en zone d'aléa faible d'inondation par débordement ;
- en zone d'aléa élevé d'inondation par ruissellement ;
- au sein d'un périmètre de risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeur (zone inondable) au SDC et au GCU ;
- 'sur un marécage' selon l'étude combinée.

Ce constat les amène à s'interroger sur la pertinence de développer un projet d'une telle envergure sur un terrain aussi peu adapté, à leur estime.

Ils critiquent l'étude hydrologique jointe au dossier à divers égards :

- afin d'étudier les débits et volumes à prendre en compte, l'étude se baserait sur le bassin versant délimité à l'aval par la rue Auguste Goemans d'une superficie de 13,5 ha et dont le point le plus bas est la cote 57 ;
  or, ils invoquent qu'il aurait fallu étudier le bassin versant impliquant l'ensemble du périmètre concerné par le projet, d'une superficie de 19,2 ha et dont le point le plus bas est la cote 53 ;
- il ne serait pas possible de vérifier que des nouveaux calculs ont effectivement été réalisés après le premier avis de la Cellule GISER du 18 décembre 2023, et que l'hypothèse de calcul est cette fois bien basée sur une pluie ayant une période de retour de 50 ans (et non plus de 25 ans, comme dans la première étude hydrologique du 2/10/2023) ;
  ce ne serait de toute évidence pas le cas, puisque l'étude hydrologique jointe au dossier indique expressément que les calculs de détermination du ruissellement et des débits de pointe avec pluie concentrée d'une heure se basent sur une période de retour de 25 ans ;
- l'on ne pourrait pas se fier aux résultats de l'étude hydrologique, notamment sur la question de la capacité des égouts à prendre en charge les débits générés par le ruissellement ;
- l'étude hydrologique ne prendrait aucunement en considération les projets en cours sur Hamme-Mille ni le potentiel urbanisable important existant en amont du projet, ne permettant pas d'avoir une vision globale de la problématique de la gestion des eaux de pluie ;
  or, le Pôle Environnement l'avait déjà souligné dans son avis du 3 avril 2024 en ces termes : 'Lors de la visite de terrain, le Pôle a été informé que la réalisation de la voirie du projet permettra d'accéder à d'autres projets tels que celui de la crèche. Le Pôle constate un nombre important de projets à Hamme-Mille et la présence d'une ZACC non mise en œuvre reprise en priorité 1 au sein du SDC de 2006. Le Pôle invite la commune à réévaluer son SDC à la lumière de ces projets, en vue d'urbanisation cohérente, coordonnée et équilibrée du centre villageois' ;
- l'étude hydrologique préconiserait l'aménagement d'une 'noue conséquente en partie sud du terrain rejoignant le fossé existant avec aménagement d'une traversée capable d'absorber le débit au droit de la future voirie', ce qui ne serait pas prévu par le projet ;
- il est fait état de l'avis de la Cellule GISER du 23 avril 2024 qui dénoncerait plusieurs lacunes et défauts du dossier, notamment en ce qui concerne (1) l'absence de dimensionnement de la ZIT dans l'étude hydrologique, (2) le côté peu sécuritaire de la reprise du ruissellement via le réseau d'égouttage,

(3) l'absence de comparaison entre le volume du fossé avec celui proposé par la ZIT, (4) l'absence de coupes de la ZIT 3, (5) l'absence d'informations techniques sur le profilage de la voirie et (6) l'absence de détails suffisants sur les plans permettant à la Cellule GISER de contrôler les informations transmises par le demandeur ;

- il est également fait état de l'avis de la Province du Brabant wallon envoyé le 2 mai 2024 qui soulèverait différents questionnements, notamment en ce qui concerne (1) l'aménagement de parkings en sous-sol qui ne permettrait pas d'appliquer la mesure édictée par la Circulaire relative à la constructibilité en zone inondable mais qui, dans le même temps, (2) serait justifié par l'ampleur du projet ; la Province admettrait l'inadmissible.

Par ailleurs, la problématique de l'équilibre entre les déblais et les remblais est abordée.

L'avis de la Province du Brabant wallon envoyé le 2 mai 2024 conditionne son avis favorable au respect d'un équilibre entre les volumes de déblais et les volumes de remblais partout en zone d'aléa d'inondation. Or, le respect de cette condition obligerait le demandeur à intervenir dans les zones naturelles, ce qui ne se peut.

Aussi, la condition figurant dans cet avis, demandant que 'l'équilibre entre les volumes de remblais et les volumes de déblais soit respecté partout en zone d'aléa d'inondation et pas seulement jusqu'au niveau inondable de 54,10', ne serait pas licite puisqu'elle imposerait *de facto* de modifier les déblais/remblais prévus et de faire apparaitre ces modifications sur des plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis.

Il en irait d'autant plus ainsi que ces modifications engendreraient des conséquences sur les capacités de rétention de la ZIT et sur la configuration des espaces naturels.

3.2. Réponses

3.2.1. Observation préalable - La cartographie publiée est inexacte

Le Référentiel sur la construction et l'aménagement en zone inondable (balise 1) prévoit 7 étapes afin d'estimer le niveau de submersion par l'eau d'un projet :

1. Consulter les cartes d'aléas ;
2. Superposer la carte d'aléa à la carte du projet ;
3. Prendre en considération l'imprécision planimétrique, au regard de l'échelle utilisée pour consulter la carte d'aléa ; cette échelle ne correspond pas aux échelles de précision des plans masses habituels, un certain degré d'imprécision est dès lors inévitable (entre 5 à 10 mètres) ;
4. Générer une coupe topographique à l'aide d'un Système d'information Géographique (SIG) ;
5. Projeter les éléments de l'analyse en plan sur la coupe ;
6. Estimer le niveau de submersion par l'eau ;
7. Et enfin, vérifier la fiabilité de l'estimation.

Au vu des éléments cartographiques existants, la cartographie d'aléa faible a été analysée au travers du rapport d'étude hydrologique établi par le bureau CVH Project. C'est l'application de cette septième étape qui a amené les experts consultés par la demanderesse à considérer que l'estimation obtenue n'était en fait pas fiable et qu'en réalité, les cartes d'aléas étaient inexactes à cet endroit.

En effet, l'étape n° 7 précise qu''une estimation sera considérée comme aberrante si une différence de plus de 30 cm est obtenue entre le niveau de l'horizontale la plus basse et celle de l'horizontale la plus haute'. Une estimation

aberrante peut être corrigée en consultant la carte des zones inondables pour une période de retour centennale, si la zone a fait l'objet d'une modélisation, cette carte renseigne des seuils de hauteurs d'eau. En l'espèce, la modélisation faite par le SPW n'a pas pu déterminer la hauteur d'eau pour le site. Par conséquent, les données n'ont pas pu être recoupées et il revient au porteur de projet de déterminer la hauteur réelle d'eau et la localisation réelle de l'aléa ; ce qui a été fait dans le cadre de la note hydrologique jointe à la demande de permis.

L'application de la méthode prévue par le Référentiel aboutit à l'obtention de résultats aberrants suivants :

[…]

Il résulte de ce qui précède que l'application de la méthodologie en vigueur pour vérifier le niveau de submersion (et donc le caractère inondable du site) démontre le caractère incohérent de l'inscription du site en zone d'aléa d'inondation faible.

Notons également que le Guertechain étant canalisé au droit du projet, celui-ci ne peut raisonnablement pas déborder à cet endroit.

En conclusions, la cartographie reprenant le site en zone d'aléa faible est inexacte.

Effectivement, comme explicité par le STP et comme repris en page 49 et suivantes du rapport d'étude hydrologique, l'estimation du niveau de submersion (préconisée par le Référentiel constructions et aménagements en zone inondable, balise 1) par l'analyse statique en plan et coupe, est, dans le cas des terrains du projet, aberrante car une différence de niveau de plus de 30 cm est constatée entre le niveau horizontal des cotes gauches et droites (*cf.* voir figures avec les coupes et les niveaux ci-dessus, colonne 'DELTA'), tant du cours d'eau de 2ème catégorie de La Nethen que pour le cours d'eau de 3ème catégorie le Guertechain.

La hauteur de submersion vraisemblable de la Nethen a donc été calculée par l'étude sur la base de données connues et recueillies auprès des services compétents.

Lors des évènements pluvieux extrêmes de juillet 2021, la hauteur maximum atteinte par La Nethen était de 53,90. Ce niveau ayant été confirmé sur la base des observations des services techniques communaux à la mi-juillet 2021. Cette donnée a été mise en corrélation avec les débits mesurés pour le cours d'eau et cela mènerait à ce que la pluie de référence (juillet 2021) ayant amené le niveau de submersion à 53,90 corresponde à une pluie de récurrence de 26, 55 ans.

Cette dernière donnée (période de récurrence 26,55 ans) est intéressante à mettre en rapport avec la cartographie de l'aléa faible. En effet, la cartographie de la Région Wallonne est établie surfa base d'un risque d'inondation dont la récurrence est rare (moins d'une fois tous les 25 ans) et dont la submersion possible est inférieure à 1,30 mètre. Par ailleurs, il est utile de rappeler que les cartographies d'aléas faible sont établies à l'échelle 1/10.000ème et qu'un millimètre sur la carte correspond à 10 mètres sur le terrain. L'imprécision de cet outil est donc également à prendre en compte.

L'évènement de 2021 dépasserait donc légèrement, en termes de récurrence, la période prise en compte pour l'établissement de la carte d'aléa (26,55 ans >< 25 ans), alors même que cet évènement n'a provoqué qu'une légère crue inondant les fonds de jardin de la rue Alfred Scheers et de la rue de la Chaussée dont l'altitude moyenne est de 53,40 à 53,90.

Étant ici précisé que les autorités communales et le service technique ont confirmé que le site du projet n'avait pas été sous eau en juillet 2021.

L'analyse fournie dans l'étude hydrologique, au travers d'éléments mesurables, mesurés et réalistes (évènement de 2021), corrobore donc le fait que la cartographie de l'aléa faible sur les terrains ne correspond pas à la réalité.

Ce point est également étayé par l'analyse faite des courbes de niveaux traversant la zone d'aléa :

[…]

En définitive, le rapport d'étude hydrologique (page 57) conclut que le projet d'aménagement ne sera pas submergé en cas de crue similaire à celle de juillet 2021, dont la période de retour est estimée à 26,55 ans. Selon les données fournies, la zone d'immersion temporaire serait inondée à une hauteur correspondant à la coté 53,90.

Pour une crue de période de retour de 100 ans, le niveau d'eau ne devrait pas dépasser la cote 54,25.

En extrapolant ces informations, il serait raisonnable de présumer que la hauteur de submersion pour une période de récurrence de 50 ans se situerait entre ces deux valeurs (53,90 et 54,25), soit une hauteur moyenne de 54,102. Par conséquent, on peut en déduire que la cartographie de l'aléa faible dans WalOnMap est affectée d'une erreur matérielle et que le niveau de submersion pour une période de retour de 50 ans (période de retour prise en compte également pour le dimensionnement des ouvrages de rétention propre au projet) peut être fixé à 54,10.

C'est donc ce niveau, défini comme étant inondable, qui a été pris en compte pour le calcul de compensation des déblais/remblais au sein du projet (*cf*. ci-dessous).

Par ailleurs, en application du principe de précaution, la méthode préconisée parle STP (et par le Référentiel) des '30 centimètres de surélévation par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit du bâtiment' a été appliquée au projet.

[…]

La S.A. TAMET étant convaincue par l'inexactitude de la cartographie publiée, elle a préparé l'introduction d'une demande de rectification de la carte d'aléa.

Quoi qu'il en soit, les requérants ne contredisent pas l'analyse qui précède avec un avis ou une étude contraire à l'appui. Dès lors, l'analyse de la demanderesse conserve toute sa pertinence et sa crédibilité.

3.2.2. Quant aux remarques des requérants

Les requérants soutiennent qu'il aurait fallu étudier le bassin versant impliquant l'ensemble du périmètre concerné par le projet, d'une superficie de 19,2 ha et dont le point le plus bas est la cote 53, afin d'étudier les débits et volumes à prendre en compte. Ils estiment que l'étude du bassin versant délimité à l'aval par la rue Auguste Goemans d'une superficie de 13,5 ha et dont le point le plus bas est la cote 57 ne serait pas suffisante.

Cette critique est non fondée puisque le rapport hydrologique établi par le bureau d'études CVH Projects étudie un bassin versant de 132,65 Ha.

[…]

Le PICC comprend environ 2 ha de superficie d'étangs, toutefois, il semblerait que seulement 1 ha est encore sous eau

La superficie du bassin versant délimité par une ligne bleue est de 132,65 ha
Le point haut est à la cote 93
Le point bas est à la cote 56
La longueur du talweg est de 1884 m
La pente du talweg est de 1,96 %
La pente moyenne du bassin versant est de 9,51 %
La majorité des sols sont limoneux à drainage naturel favorable

La critique manque en fait.

Par ailleurs, les requérants se plaignent qu'il ne leur serait pas possible de vérifier que la première étude hydrologique, sur laquelle la Cellule GISER avait remis un avis le 18 décembre 2023, a effectivement été modifiée en tenant compte des remarques émises par la Cellule (période de retour de 50 ans, notamment).
Or, d'une part, les éléments de réponse se trouvent dans le dossier de demande de permis, volet 1.5 ;

[…]

D'autre part, il ressort de l'étude hydrologique, chapitre 3.2.3, ce qui suit :

[…]

Les volumes pris en compte, supérieurs aux recommandations pour la pluie T50 ans, sont vérifiables sur les documents et plans joints à la demande.

Cette critique manque aussi en fait.

Ensuite, les requérants soutiennent que l'étude hydrologique n'aurait pas modifié les calculs de détermination du ruissellement et de détermination des débits de pointe avec pluie concentrée d'une heure puisqu'ils ont été faits sur la base d'une période de retour de 25 ans (et pas de 50 ans comme l'exigeait la Cellule GISER dans son avis dont question *supra*).

Il convient au préalable de rappeler que la demande de la Cellule GISER relative à l'utilisation d'une période de retour de 50 ans concerne uniquement la gestion des eaux pluviales du projet, et non la modélisation du débit ruisselé au niveau de l'axe de ruissellement :

3. Par rapport à la gestion des eaux pluviales :

   o Hypothèse de calcul prise : pluie ayant une période de retour de 25 ans et débit de fuite de 5 l/s/ha pour le calcul du volume de temporisation. Or, en raison d'un historique connu d'inondation aux abords du projet, n'aurait-il pas fallut aller vers des hypothèses plus strictes ?
   Le choix de la période de retour à prendre en considération est également à voir avec le Service Technique Provincial.
   Il serait pour nous plus acceptable si le projet dimensionne ses ouvrages pour une pluie ayant une période de retour de 50 ans (au minimum) et débit de fuite de 5 l/s/ha.

Néanmoins, et comme c'est le cas dans toutes les études hydrologiques, la modélisation d'un axe de ruissellement se fait sur plusieurs périodes de retour et suivant deux méthodes :

[…]

Les conclusions du bureau d'études CVH sont les suivantes (pages 31 et suivantes) : 'Il est assez remarquable de constater que même en faisant l'hypothèse de la pluie la plus défavorable du fait de sa répartition concentrée et d'une période de retour de 100 ans, presque tout le débit produit par le ruissellement est absorbé par l'égouttage et le volume d'eau ainsi que le débit arrivant finalement au niveau de l'axe de ruissellement sont extrêmement faibles'.

L'argument est, dès lors, ici aussi non fondé.

Les requérants regrettent que l'étude hydrologique ne prenne pas en compte les projets en cours dans Hamme-Mille ni le potentiel urbanisable important existant en amont du projet.

Que cela serait contraire à l'avis du Pôle Environnement du 3 avril 2024 qui préconisait d'avoir une vision globale de la situation.

Il n'est pas contesté que l'étude déposée dans le cadre de la demande de permis n'a pas pour vocation de faire un état de la situation communale en général. Cette étude a été élaborée à l'initiative du demandeur et porte exclusivement sur les impacts hydrologiques directs du projet soumis à permis.

Il ne s'impose pas de modéliser l'ensemble du bassin versant à l'échelle communale, y compris l'impact de projets qui n'ont pas encore été concrétisés ou qui sont portés par d'autres acteurs.

L'étude réalisée se devait de prendre en compte le bassin versant qui concerne le projet (ce qui a été fait). Pour les autres projets, chaque porteur de projet étant censé respecter les règles imposées par la circulaire c'est-à-dire que chacun gère les eaux issues de son projet par infiltration/rejet en eau de surface/rejet à l'égout. De plus, aucun projet ne peut aggraver la situation actuelle (notamment vers l'aval). Si chacun respecte les conditions, il n'y a pas d'impact cumulatif à craindre entre les projets.

Une approche à l'échelle communale, à la supposer nécessaire ou simplement utile, relève de la compétence des autorités publiques, en particulier dans le cadre d'une planification territoriale ou d'une étude hydrologique globale à l'échelle du bassin versant, comme le suggère précisément l'avis du Pôle Environnement dont les requérants se servent pour appuyer leur critique.

Cette critique manque en fait et en droit.

Quant à la 'noue conséquente en partie sud du terrain rejoignant le fossé existant avec aménagements d'une traversée capable d'absorber le débit au droit de la future voirie' que recommande de créer l'étude hydrologique, il apparait que là encore, les requérants se méprennent en soutenant que le projet n'en prévoirait pas.

En effet, le projet prévoit bien l'aménagement de cette noue en partie SUD, conformément aux demandes de la Cellule GISER.

La ZIT3 ne reprend que les eaux de ruissellement provenant de l'amont, dont le débit a été jugé très faible (voir Rapport CVH, points 3.3-3. 4-3.5- pages 17 et suivantes). Néanmoins, son aménagement présentant une capacité utile de 60 m³ avant rejet vers ZIT4 via un pertuis (1200 mm / 600 mm) placé sous voirie, permettra de temporiser les éventuels ruissellements.

De plus, un cassis a été aménagé dans la voirie à l'aplomb du pertuis afin de permettre le passage des eaux en surface si le pertuis venait à être obstrué.

Il est renvoyé au plan de gestion des eaux et au plan d'égouttage pour plus de détail.

Cette critique manque en fait.

À propos de l'équilibre déblais/remblais, les requérants soutiennent diverses choses.

Ils font état de l'avis de la Province du Brabant wallon envoyé le 2 mai 2024, qui conditionne son avis favorable au respect d'un équilibre entre les volumes de déblais et les volumes de remblais partout en zone d'aléa d'inondation, mais le respect de cette condition obligerait le demandeur à intervenir dans les zones naturelles, ce qui ne se peut.

Si, effectivement, le projet prévoit d'agrandir la zone d'immersion temporaire où est aujourd'hui présente la zone de l'aulnaies-frênaies alluviales, il apparait que la nature hydrologique de la zone n'ayant pas vocation à changera terme, la recolonisation naturelle se fera spontanément à court et moyen terme.

Ce point a déjà été développé ci-dessus (§ 27 et s.), auxquels il est renvoyé.

Par ailleurs, les requérants soutiennent que la condition selon laquelle 'l'équilibre entre les volumes de remblais et les volumes de déblais soit respecté partout en zone d'aléa d'inondation et pas seulement jusqu'au niveau inondable de 54,10', ne serait pas licite puisqu'elle imposerait *de facto* de modifier les déblais/remblais prévus et de faire apparaître ces modifications sur des plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis.

Or, comme cela a été démontré *supra* (point 3.2.1), la cartographie de l'aléa faible dans WalOnMap est affectée d'une erreur matérielle. Les calculs effectués sur la base des véritables données de terrain permettent de rencontrer de facto la condition formulée dans l'avis de la Province du Brabant wallon envoyé le 2 mai 2024. Il n'y a dès lors aucune contrariété à cette condition, ni besoin de plans modificatifs.

Si par impossible, Votre Gouvernement devait estimer que la cartographie disponible sur WalOnMap est correcte - *quod non* - il n'en demeure pas moins qu'imposer le respect de la condition formulée par la Province dans son avis - à savoir, de maintenir un équilibre entre les volumes de remblais et les volumes de déblais partout en zone d'aléa d'inondation et pas seulement jusqu'au niveau inondable de 54,10 - serait une condition licite car suffisamment claire et précise, limitée quant à son objet, portant sur un élément secondaire et accessoire, sans laisser de place à une appréciation dans son exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elle doit être exécutée. Elle peut être mise en œuvre sans nécessité d'introduire des plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis.

S'agissant de conditions émises par la Cellule GISER, le Conseil d'État a déjà considéré, par exemple, que les conditions de (1) surélever le bâtiment de 20 cm par rapport au point bas de l'axe de la voirie ou (2) de maintenir un équilibre entre les déblais et les remblais étaient légales.

Quoi qu'il en soit, il serait regrettable, sur le plan environnemental, de devoir mettre en œuvre cette condition qui, en plus d'être inutile dans le cas d'espèce, impliquerait des déblaiements supplémentaires conséquents, entraînant la destruction de davantage de zones naturelles mais aussi une augmentation

considérable des mouvements de camions nécessaires à l'évacuation de plus de terres.

En définitive, il est utile de rappeler que, dans son avis favorable, le Collège communal de Beauvechain a considéré que 'l'Etude d'incidences sur l'Environnement (EIE) a analysé les effets cumulés du projet et validé les mesures de préservation proposées, incluant des dispositifs pour éviter toute aggravation des risques d'inondation ou de perte de biodiversité. Que les recommandations formulées par des organisations telles que Natagora ont été prises en compte dans la conception et l'adaptation des mesures compensatoires' (p. 109 du permis unique dont recours). L'étude d'incidences sur l'environnement est donc complète et plus que satisfaisante sur les aspects hydrologiques.

Ce moyen manque donc tant en droit qu'en fait.

[…]"

Considérant que l'Autorité de recours se rallie aux avis des instances consultées qui sont toutes favorables (le cas échéant, par défaut) ou favorables sous conditions ; qu'elle se rallie à la synthèse et aux réponses apportées aux réclamations émises, telles que rédigées par le conseil de la demanderesse ».

Par ailleurs, l'acte attaqué impose le respect des conditions recommandées par la cellule Giser et par la province du Brabant wallon, ainsi que le respect strict de l'avis du 14 août 2025 de la DJRC, comme préconisé dans l'avis du 9 février 2026 de celle-ci.

Il résulte de ce qui précède que l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué sur le risque d'inondation repose essentiellement sur l'analyse précise et détaillée de l'étude d'incidences sur l'environnement et de l'étude hydrologique, sur des avis favorables conditionnels émis par les instances spécialisées et sur l'argumentaire de la partie intervenante. *Prima facie*, la motivation de l'acte attaqué permet de s'assurer que son auteur a examiné avec soin cette problématique. Il n'est pas établi que cet examen repose sur une erreur de fait ou procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

La première branche du septième moyen n'est pas sérieuse.

XII.2.2. Seconde branche

XII.2.2.1. Grief concernant la condition RID 1

127. La partie requérante critique l'absence de justification par l'auteur de l'acte attaqué de l'écart aux avis émis par la province du Brabant wallon résultant, à son estime, de la condition RID 1 assortissant sa décision.

128. En l'espèce, l'acte attaqué impose notamment la condition relative à la prévention des risques d'inondations par ruissellement suivante :

« RID 1. L'exploitant vise à ce que l'équilibre entre les volumes de remblais et les volumes de déblais soit respecté en zone d'aléa d'inondation seulement jusqu'au niveau inondable de 54,10.

Précisément, "l'équilibre entre les volumes de remblais et les volumes de déblais doit être respecté en zone d'aléa d'inondation seulement jusqu'au niveau inondable de 54,10", la zone à prendre en compte pour le calcul des déblais/remblais ne peut pas être interprétée et doit consister en l'intégralité de la zone d'aléa, définie selon la carte "aléa d'inondation par débordement et ruissellement" approuvée par]'AGW du 4 mars 2021 (*M.B*. 24/03/2021). Cela ne signifie cependant pas qu'il faut compenser dans cette zone les remblais effectués au-dessus de la cote 54,10, fixée comme la cote d'inondation maximale. La zone à compenser doit donc être la différence négative entre le volume situé entre le niveau effectif du sol et la surface 54,10 en situation initiale et en situation finale sur l'entièreté de la zone d'aléa. Tout ce qui est théoriquement en aléa mais dans les faits situés au-dessus de 54,10 en situation initiale ne doit pas être compensé et tout ce qui est remblayé au-delà de 54,10 ne doit pas être pris en compte non plus. Il est également noté que les déblais qui sont occupés par des bâtiments dans la situation projetée ne doivent pas être repris en déblais ».

129. Comme exposé sous le point 112, la partie requérante ne peut être suivie en ce qu'elle ne vise que l'avis initial de la province du Brabant wallon sans tenir compte de l'avis émis par celle-ci le 23 avril 2024, émis en degré de recours administratif. Il n'est pas établi que l'auteur de l'acte attaqué se soit écarté de cet avis-ci en imposant la condition litigieuse.

Le grief n'est pas sérieux.

XII.2.2.2. Grief concernant la note technique

130. La partie requérante soutient que l'acte attaqué a autorisé le projet sans que la note technique recommandée par la circulaire du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable n'ait été jointe au dossier, de sorte que son auteur n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause.

131. 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.

La circulaire du 23 décembre 2021 précitée préconise l'établissement d'une note technique pour les projets repris dans les périmètres d'aléas d'inondation moyen (titre 7.2.1.2) et élevé (7.2.1.3), ainsi que ceux situés sur un axe de ruissellement concentré (7.2.1.4).

132. L'étude d'incidences sur l'environnement conclut notamment comme suit :

« L'analyse met en évidence la présence d'un aléa faible par débordement sur la majorité du site, dû aux trois cours d'eau bordant/s'inscrivant dans le projet ainsi qu'un aléa fort par ruissellement ».

L'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant qu'au terme de l'enquête publique sur recours, un second avis de la Province du Brabant wallon a de nouveau été sollicité sur recours ; que cet avis vient confirmer celui favorable sous conditions émis en première instance et qu'il est rédigé comme suit :

" […]

Il serait notamment intéressant de pousser d'avantage l'analyse hydrologique du projet en ce sens. En effet, selon la Circulaire relative à la constructibilité en zone inondable (https://inondations.wallonie.be/files/documents_a_telecharger/Urbanisme/circulaire-relative-a-la-constructibilite-en-zone-inondable.pdf), il est recommandé au demandeur d'accompagner le dossier de demande de permis d'urbanisme d'une note technique caractérisant entre autres :

- la mesure de l'obstacle potentiel sur l'écoulement des eaux ;
- l'estimation des hauteurs d'eau au droit du projet (accompagné de nouveaux plans en coupe illustrant cela)" ».

Le dossier de demande comporte une étude hydrologique, dont la section 3.2 constitue les « réponses demandées par la circulaire ».

La partie requérante n'établit pas que cette section ne répond pas aux exigences de la note technique préconisée par la circulaire du 23 décembre 2021 précitée. En tout état de cause, elle n'expose pas en quoi les éventuelles lacunes de cette section par rapport à ces exigences n'ont pas permis à l'auteur de l'acte attaqué

de statuer en connaissance de cause, singulièrement au regard du contenu de l'étude hydrologique et de l'étude d'incidences sur l'environnement.

Le grief n'est pas sérieux.

XII.2.2.3. Grief concernant l'étude complémentaire relative aux remblais et déblais

133. La partie requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir suivi la recommandation de l'étude d'incidences sur l'environnement de préciser le volume exact de remblai attendu et le volume minimal à déblayer.

134. À cet égard, l'étude d'incidences sur l'environnement expose ce qui suit :

« Aucun impact sur la hauteur d'eau et la vitesse d'écoulement des cours d'eau n'est attendu. Néanmoins, au stade de cette étude, il n'a pas été estimé le volume exact de remblai attendu et par conséquent le volume minimal à déblayer. L'auteur d'étude recommande de réaliser une étude à ce sujet ».

La partie requérante n'identifie pas une règle de droit qui impose la réalisation d'une telle étude complémentaire.

Il convient donc de déterminer si l'auteur de l'acte attaqué disposait des informations suffisantes pour statuer en connaissance de cause sur la question des délais et des remblais de terres, celui-ci disposant d'une marge d'appréciation sur ce point.

Il ressort de l'étude d'incidences sur l'environnement (section 4.1.5.1) un tableau des mouvements de terres, qui établit le bilan global des terres depuis le terrain naturel sans tenir compte de la cote inondable de 54,10 mètres. Ce bilan fait apparaître 14.382 m³ de déblais pour 7.256 m³ de remblais.

Par ailleurs, le dossier comporte le plan AGUA qui précise le calcul spécifique de compensation remblais/déblais en zone inondable, lequel est limité aux volumes situés sous la cote 54,10 mètres au sein de la zone d'aléa.

L'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant que la demande de permis implique une modification importante du relief du sol ; que cela fait partie de l'objet de la demande et que les incidences éventuelles de cette modification importante du relief du sol ont été étudiées ;

Considérant que, comme cela ressort du dossier, les remblais sont largement compensés par les déblais ; qu'en effet, les volumes de déblais/remblais se

calculent sur toute la zone d'aléa d'inondation, et donc dans ce cas-ci sur une majeure partie du projet ; que le projet est en déficit (±14.000 m³ de déblais, contre 7.500 m³ remblais) ; que les 14.000 m³ de déblais ne servent pas forcément à la rétention des eaux puisqu'ils concernent également les décaissements liés aux sous-sols ; que les remblais situés sous le niveau 54,10, étant considéré comme le niveau maximum inondable, sont quant à eux bien compensés par suffisamment de déblais et ce, sans prise en considération des déblais liés aux sous-sol étant entendu que ce volume n'étant pas considéré comme un volume inondable ».

Prima facie, la partie requérante n'établit pas que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en ne sollicitant pas une étude complémentaire, de sorte qu'il n'a pas pu statuer en connaissance de cause sur cette question.

Le grief n'est pas sérieux.

135. Partant, la seconde branche du septième moyen n'est sérieuse en aucun de ses griefs.

136. Le septième moyen n'est sérieux en aucune de ses branches.

XIII. Conclusion

137. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la SA Tamet est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 août 2026, par la XIII[e] chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Lionel Renders,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Céline Morel	Lionel Renders