

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 210.651 du 24 janvier 2011

A. 197.975/XIII-5714

En cause :

1. **GOBBE** Vincent,
  2. **HENDRICKX** Dominique,
  3. **ALGOET** Luc,
- ayant tous élu domicile chez  
Me Benoît HAVET, avocat,  
allée de Clerlande 3  
1340 Ottignies,

contre :

1. **la Ville de Jodoigne,**
2. **la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Mes Pierre LAMBERT et  
Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
rue de Nieuwenhove 14A  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme HOME CONCEPT,**  
ayant élu domicile chez  
Me Joël VAN YPERSELE, avocat,  
rue du Prince Royal 85  
1050 Bruxelles.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 18 octobre 2010 par Vincent GOBBE, Dominique HENDRICKX et Luc ALGOET qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 6 août 2010 par le collège communal de Jodoigne à la société anonyme (S.A.) HOME CONCEPT, autorisant la construction d'un ensemble de logements comprenant deux immeubles à appartements et dix-sept habitations unifamiliales avec création de voiries et d'espaces de stationnement, sur un bien sis à Jodoigne, chemin du Stocquoy, cadastré section E, n<sup>os</sup> 17a2, 17b2, 17y, 17z, 22a, 31c et 31k pie;

Vu la requête introduite le 18 novembre 2010 par laquelle la S.A. HOME CONCEPT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 1<sup>er</sup> décembre 2010, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 22 décembre 2010 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Annabelle VAN HUFFEL, loco Me Benoît HAVET, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Gautier MELCHIOR, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Mes Joël VAN YPERSELE et Yves DEBIE, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. La S.A. HOME CONCEPT introduit, en décembre 2007, une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un ensemble de logements comprenant trois immeubles à appartements et quinze habitations unifamiliales avec création de voiries et d'espaces de stationnement, sur un bien sis à Jodoigne, chemin du Stocquoy, cadastré section E, n<sup>os</sup> 17a2, 17b2, 17y, 17z, 22a, 31c et 31k pie.

2. Il est accusé réception de la demande le 8 janvier 2008.

3. Une première enquête publique se déroule du 18 janvier au 1<sup>er</sup> février 2008.

4. La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable, le 5 mars 2008.

5. Une réunion de conciliation se tient le 20 mars 2008.

6. Le collège communal de Jodoigne écrit à la partie intervenante, le 14 avril 2008, dans les termes suivants :

" Afin de recommencer l'enquête publique en tenant compte des diverses remarques émises lors de la réunion avec les riverains, notre Collège communal vous demande de nous faire parvenir six exemplaires des plans modifiés en reprenant les points suivants :

1. Supprimer le casse-vitesse à l'entrée du parc résidentiel.
2. Aménager un espace sans trottoirs du côté de l'habitation n° 4 de manière à permettre ultérieurement la création d'un accès carrossable depuis le parking «sentier des Gotteaux» vers les parcelles E18, 17s, 17r et 16b6.
3. Améliorer, compléter et préciser le plan d'aménagement des abords et plus particulièrement en ce qui concerne les plantations entre les immeubles à appartements et les parcelles sises à l'arrière de ces derniers.
4. Supprimer les emplacements de stationnement prévus dans l'accotement rue Soldat Larivière".

7. La partie intervenante établit de nouveaux plans, le 17 avril 2008.

8. Une deuxième enquête publique est organisée du 24 avril au 9 mai 2008. Elle recueille de nombreuses réclamations.

9. Une nouvelle réunion de conciliation se tient le 15 mai 2008.

10. Le 19 mai 2008, la partie intervenante propose de "réduire la hauteur sous corniche du premier immeuble uniquement, à la même hauteur que les maisons à savoir 5,55 m au lieu de 7,2 m", avec pour conséquence la perte de deux appartements duplex d'environ 190 m<sup>2</sup> et leur remplacement par deux appartements de 90 m<sup>2</sup>.

11. Le conseil communal de Jodoigne décide, le 24 juin 2008, "d'émettre un avis favorable sur la création et l'ouverture de la voirie à partir du Chemin du Stocquoy".

12. Le collège communal émet, le 16 juillet 2008, un avis favorable conditionnel sur le projet.

13. Le fonctionnaire délégué émet, le 20 août 2008, un avis favorable sous réserve :

- "de respecter les conditions émises par le collège communal dans son avis du 16 juillet 2008";
- "de réaliser le trottoir de façon rectiligne devant les immeubles à appartements en affectant les espaces résiduels situés entre les emplacements de stationnement n<sup>os</sup> 3 et 4 et 6 et 7 à l'engazonnement et à la plantation d'arbres à haute tige d'essence locale".

14. Le permis demandé est délivré par le collège communal le 5 septembre. Il contient les conditions suivantes (article 2) :

" [...]

- le projet sera scindé en deux phases :

Une première phase portant sur la construction des 15 maisons, de la voirie interne et de la zone de stationnement le long du sentier des Gotteaux, sur laquelle le Collège communal est favorable moyennant le respect des conditions du service incendie, l'adaptation des bordures longeant le trottoir dans le coin entre la rue Soldat Larivière et le chemin du Stocquoy, le respect des articles 414 et suivants du CWATUP et un cautionnement forfaitaire des infrastructures routières et de chantier;

Une seconde phase portant sur les immeubles et le chemin d'accès [à] leurs garages qui ne pourra être mise en œuvre qu'une fois l'accès vers la chaussée de Hannut réalisé et cédé à la Ville de Jodoigne et sur laquelle le Collège communal est favorable moyennant la réduction de hauteur de corniche du premier immeuble à 5,55 m, le respect des conditions du service incendie, la réalisation d'une étude complémentaire concernant les plantations, le respect des articles 414 et suivants du CWATUP et le cautionnement de chantier.

- le trottoir devant les immeubles à appartements sera réalisé de façon rectiligne en affectant des espaces résiduels situés entre les emplacements de stationnement numéro trois et quatre et six et sept à l'engazonnement et à la plantation d'arbres à hautes tiges d'essences locales".

15. Le 24 octobre 2008, la S.A. HOME CONCEPT, bénéficiaire du permis, introduit un recours administratif devant le Gouvernement wallon, à l'encontre de certaines conditions imposées par l'acte attaqué.

16. Par un arrêté du 23 mars 2009, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis sollicité par la S.A. HOME CONCEPT.

17. Par un arrêt n<sup>o</sup> 196.089 du 15 septembre 2009, le Conseil d'Etat, qui avait été saisi d'un recours en annulation et d'une demande de suspension de la décision du collège communal du 5 septembre 2008, décide que l'arrêté ministériel du 23 mars 2009 remplace la décision de première instance et que la requête unique a dès lors perdu son objet.

18. La S.A. HOME CONCEPT introduit, le 10 juin 2009, une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un ensemble de logements comprenant deux immeubles à appartements et dix-sept habitations unifamiliales avec création de voiries et d'espaces de stationnement, sur un bien sis à Jodoigne, chemin du Stocquoy, cadastré section E, n<sup>os</sup> 17a2, 17b2, 17y, 17z, 22a, 31c et 31k pie.

Il est accusé réception de la demande de permis le 11 juin 2009.

19. Une enquête publique se déroule du 26 juin au 13 juillet 2009. Elle recueille cinquante-neuf réclamations.

20. L'intervenante fait parvenir à l'autorité communale, le 15 juillet 2009, des plans modifiés concernant l'aménagement du carrefour entre le chemin du Stoquoy et la rue Soldat Larivière.

21. Une réunion de concertation se déroule le 2 septembre 2009. A l'issue de celle-ci, l'intervenante modifie son projet et dépose de nouveaux plans.

22. Une nouvelle enquête publique se déroule du 11 au 26 février 2010. Elle recueille septante-huit réclamations.

23. Le conseil communal de Jodoigne approuve, le 10 mars 2010 l'ouverture de la nouvelle voirie.

24. Une nouvelle réunion de concertation se déroule le 22 mars 2010.

25. Le collège communal de Jodoigne émet un avis favorable sur le projet, le 25 juin 2010.

26. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel, le 3 août 2010.

27. Le collège communal de Jodoigne délivre le permis sollicité le 6 août 2010. Il s'agit de l'acte attaqué.

Le conseil des requérants est informé de la délivrance du permis par une lettre de la commune du 16 août 2010;

Considérant que par une requête introduite le 18 novembre 2010 la S.A. HOME CONCEPT, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article D.68 du Code wallon de l'environnement; qu'ils soutiennent, dans une première branche, que la partie adverse s'est abstenue de justifier, autrement que par des formules stéréotypées, les raisons pour lesquelles elle estimait que le projet ne devait pas être soumis à une étude d'incidences sur l'environnement; qu'ils observent que l'accusé de réception de la demande de permis, qui déclare celle-ci complète et recevable, est muet sur la question de savoir si le projet devait faire l'objet d'une étude d'incidences; qu'à leurs yeux, il s'ensuit que l'acte attaqué devait se prononcer sur ce point; qu'ils reprochent à cet acte de ne contenir "aucune motivation concrète faisant apparaître que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que, pour cette raison, une étude d'incidences n'est pas requise";

Considérant que la partie adverse répond que, "contrairement à ce qu'affirment les requérants, l'acte attaqué motive les raisons pour lesquelles une étude d'incidences n'est pas requise"; qu'elle expose que l'acte attaqué respecte l'article D.68, § 3, du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement en ce qu'il comprend la décision expresse de ne pas imposer une étude d'incidences sur l'environnement ainsi que les raisons, au regard des critères de l'article D.66, § 2, dudit Code, pour lesquelles l'autorité communale conclut que les habitations projetées ne présentent pas d'incidences notables sur l'environnement; qu'elle note que "s'il est vrai que les critères ne sont pas illustrés un par un sous le considérant concerné, la philosophie de l'article D.66, § 2, dudit Code a néanmoins été suivie tout au long de la motivation de l'acte attaqué, ce qui permet de comprendre pourquoi il n'a pas été jugé nécessaire de requérir une étude d'incidences et que l'autorité administrative a pu estimer, dans l'acte attaqué, que «la réalisation d'une telle étude n'apporterait a priori pas d'information complémentaire significative telle que l'analyse exhaustive des pièces contenues dans la présente demande ne pourrait fournir»"; qu'elle se réfère à l'arrêt du 6 juillet 2009, BOURLAND et SACRE, dans lequel le Conseil d'Etat aurait considéré qu'une motivation concise de la décision de dispense de réalisation d'une étude d'incidences était suffisante en raison du caractère complet de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, de la nature du projet qui consistait en la construction d'une habitation dans une zone destinée à l'urbanisation et que les réclamations des requérants n'indiquaient pas de risque d'incidences notables sur l'environnement dudit projet; qu'elle juge qu'il y a lieu d'appliquer cette jurisprudence en l'espèce et précise que si le langage et les formules utilisés dans la notice d'évaluation préalable des incidences peuvent paraître

stéréotypés, cela est seulement dû à la simplicité du projet qui consiste uniquement en la construction d'habitations avec voirie en zone destinée à l'habitat; qu'elle ajoute que les craintes formulées lors de l'enquête publique quant aux problèmes de mobilité qui existent aux heures de pointe dans la ville de Jodoigne ne révèlent pas l'existence d'un risque d'incidences notables, étant donné que celles-ci sont dépourvues de tout fondement; qu'elle explique que, dans toutes agglomérations, c'est l'ensemble des voiries du centre-ville qui sont congestionnées aux heures de pointe et qu'il ne s'agit donc nullement d'un phénomène local; qu'elle observe enfin que le charroi supplémentaire qu'entraînerait le projet tel qu'il a été estimé lors de cette procédure n'apparaît pas de nature à congestionner davantage les voiries aux alentours;

Considérant que l'intervenante estime que l'autorité a bien pris en compte les critères d'appréciation de l'article D.66, § 2, du Code de l'environnement et a estimé que le projet ne nécessitait pas d'étude d'incidences; qu'elle s'exprime de la manière suivante :

" [...]

Suivant l'acte attaqué, la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement n'était pas nécessaire dans la mesure où :

- 1<sup>o</sup> le projet ne figure pas dans la liste visée à l'article D.66, §2, alinéa 1<sup>er</sup>, du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement (p. 2);
- 2<sup>o</sup> la demande comprend une notice complète d'évaluation des incidences sur l'environnement (p. 2);
- 3<sup>o</sup> la notice, les plans et les autres documents du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement (p. 2);
- 4<sup>o</sup> l'autorité s'estime, au vu de ces documents suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement (p. 2);
- 5<sup>o</sup> l'autorité a examiné les incidences probables du projet sur la base des critères de l'article D.66, §2, alinéa 1<sup>er</sup>, du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement (p. 3);

Il y a lieu de noter ici que si les critères ne sont pas illustrés un par un sous le considérant concerné, on constate que dans la suite de la motivation de l'acte attaqué, les critères ont bel et bien été concrètement analysés :

- 1<sup>o</sup> au vu des caractéristiques du projet, celui-ci n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles [qu'il serait nécessaire] d'imposer une étude d'incidences (p. 3);
- 2<sup>o</sup> le projet aura indubitablement des incidences sur le voisinage et générera inévitablement des nuisances par rapport à la situation existante mais ces incidences et ces nuisances sont celles induites naturellement par le développement de la vie sociétale urbaine (p. 10);

- 3° la typologie choisie, tant pour les maisons d'habitation que pour les immeubles à appartements, est sobre dans sa composition architecturale et sa volumétrie et est conforme à ce qui se fait usuellement dans le quartier (p. 10);
- 4° que la densité de logements est d'approximativement 25 logements à l'hectare, ce qui est dans la moyenne de celle de la rue des Gottaux et de la rue Soldat Larivière (p. 11);
- 5° si le langage et les formules utilisées apparaissent comme stéréotypées, cela est dû à la simplicité du projet et à l'évidence des incidences induites par celui-ci (p. 11);
- 6° la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement n'apporterait a priori pas d'informations complémentaires significatives telles que l'analyse exhaustive des pièces contenues dans la demande ne pourrait fournir (p. 12);
- 7° le charroi tel qu'estimé dans le présent avis n'apparaît pas de nature à congestionner davantage les voiries alentour, tandis que les données nécessaires à un examen objectif de l'impact du charroi qui n'ont pas expressément été fournies par la demanderesse peuvent aisément être déduites des pièces contenues dans le dossier (p. 12);

Cet aspect de la question est d'autant plus compréhensible que l'objet de la demande diffère du précédent permis obtenu puisque le charroi induit par le projet est sensiblement diminué dès lors que le parking extérieur de 20 places destiné aux riverains a été supprimé, ce qui diminue de plus de 30% le charroi induit par la demande de permis initiale.

- 8° les prescriptions et conditions auxquelles ce projet est subordonné apparaissent suffisantes pour d'une part, garantir la protection de l'homme et de l'environnement contre les dangers, nuisances ou inconvénients que l'établissement est susceptible de causer à l'environnement, à la population vivant à l'extérieur de l'établissement et aux personnes se trouvant à l'intérieur de celui-ci, sans pouvoir y être protégé en qualité de travailleur et d'autre part, rencontrer les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité (p. 13)";

Considérant qu'à l'audience les requérants exposent que le projet autorisé ne diverge pas substantiellement du premier projet jugé "aberrant" par le Ministre;

Considérant qu'à l'audience l'intervenante estime que le second projet est sensiblement différent du premier et que, partant, il n'encourt pas les mêmes critiques que celui-ci; qu'elle expose aussi que le troisième moyen repose sur une conception excessivement formaliste de l'appréciation des incidences des projets par l'administration;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que la première branche du troisième moyen est fondée;

Considérant que l'article D.68, § 1<sup>er</sup>, du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; que, dès lors, saisie de la demande de permis d'urbanisme, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2 : ou bien considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ou bien déclarer que le projet est susceptible d'avoir de telles incidences, ou bien déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences; qu'il résulte de l'article D.68, § 1<sup>er</sup>, et § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, que, dans cette troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un "examen", que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2; que, à défaut et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final par lequel l'autorité se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en révèle pas l'application concrète aux caractéristiques du projet; que cet examen doit être fondé sur les critères "pertinents" en l'espèce et que l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer; que, enfin, le législateur a fait du défaut de cet examen une cause d'annulation du permis délivré; que l'article D.63, alinéa 2, 7<sup>o</sup>, du Code de l'environnement établit en effet que la nullité du permis "doit en tout cas être prononcée" "dans le cas visé à l'article D.68, §2, dernier alinéa, in fine";

Considérant que l'accusé de réception de la demande de permis du 11 juin 2009, dans lequel l'administration atteste du caractère complet et recevable du dossier, contient une décision expresse sur la question de savoir si le projet nécessite une étude d'incidences, mais ne contient aucun examen concret du projet sous l'angle des incidences notables que celui-ci pourrait avoir sur l'environnement; qu'on y lit en effet ce qui suit :

" Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement - que cette notice constitue une évaluation environnementale dont il apparaît, dans le cas d'espèce, qu'elle répond aux conditions et au contenu imposé sur la base de la directive 85/337/CEE et sur la base de la législation applicable en Région wallonne.

Que par cette évaluation, l'autorité qui statue sur la demande de permis est complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement;

Considérant qu'à l'analyse du projet compte tenu des critères de sélection suivants :

- 1<sup>o</sup> les caractéristiques du projet, considérant notamment par rapport :
  - a. à la dimension du projet;
  - b. au cumul avec d'autres projets;
  - c. à l'utilisation des ressources naturelles;
  - d. à la production de déchets
  - e. à la pollution et aux nuisances, en ce compris pour la santé;
  - f. aux risques d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre;
- 2<sup>o</sup> la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant compte :
  - a) l'occupation de sols;
  - b) la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone;
  - c) la capacité de charge de l'environnement naturel;
- 3<sup>o</sup> les incidences notables que le projet pourrait avoir sont considérées en fonction des critères énumérés au 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, notamment par rapport à :
  1. l'étendue de l'incidence (zone géographique et importance de la population affectée);
  2. la nature transfrontalière de l'incidence;
  3. l'ampleur et la complexité de l'incidence;
  4. la probabilité de l'incidence;
  5. la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence;

Il apparaît que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact environnemental significatif négatif et qu'une étude d'incidences n'est dès lors pas requise";

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne la nécessité d'organiser une étude d'incidences, aux pages 2-3 :

- " Considérant que la délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre d'un système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Considérant que le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50 du Code de l'Environnement; que toute demande de permis comporte soit une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant la liste des projets soumis d'office à l'étude incidences sur l'environnement;

Considérant que le présent projet n'est pas repris dans cette liste;

Considérant que pour les projets non repris dans la liste susmentionnée l'autorité chargée de la demande de permis doit pouvoir apprécier si ces projets sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant qu'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, dont le contenu minimum a été fixé par décret, a été jointe à la présente demande de permis;

Considérant que l'évaluation des incidences établie au travers de cette notice, identifie, décrit et évalue les effets de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat, le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel, ainsi que l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que l'autorité appelée à statuer a été éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection suivants : la dimension du projet, le cumul avec d'autres projets, des ressources naturelles, la production de déchets, la pollution les nuisances (en ce compris pour la santé), le risque d'accidents (eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre), l'occupation des sols existants, la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, la capacité de charge de l'environnement naturel, l'étendue de l'incidence (zone géographique et importance de la population affectée), la nature transfrontalière de l'incidence, l'ampleur et la complexité de l'incidence, la probabilité de l'incidence, la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence;

Considérant que sur base de ces documents le Collège communal a conclu que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude incidences";

Considérant que l'acte attaqué fait également mention des réclamations et observations formulées au cours de l'enquête; que son auteur y répond d'abord dans un développement intitulé "Cadre de vie" où la composition architecturale du projet, la densité de logements prévus et les nuisances induites par celui-ci sont jugées admissibles en zone d'habitat, à un endroit qu'il ne convient pas de maintenir non-bâti, ensuite, dans une subdivision intitulée "Travaux – Aménagement de voirie" où les voiries existantes sont jugées suffisantes et, encore, dans plusieurs motifs regroupés sous l'intitulé "Incidences sur l'environnement", libellés comme suit :

" Considérant que le Code civil en matière de vues directes et indirectes est parfaitement respecté; que le recul des immeubles à appartements [par] rapport aux limites de propriété apparaît suffisant que pour maintenir une qualité de vie et une intimité conforme aux standards urbains;

Considérant qu'au vu de la disposition des immeubles, de leur hauteur, de leur éloignement par rapport aux propriétés et jardins riverains et de l'orientation des parcelles, les pertes réelles d'ensoleillement et les nuisances générées par ceux-ci seront limitées et acceptables compte tenu du contexte urbain du projet;

Considérant que si le langage et les formules de la notice apparaissent stéréotypées, cela est dû à la simplicité du projet et à l'évidence des incidences induites par celui-ci;

Considérant que l'analyse précédemment posée dans le présent avis quant à l'absence de nécessité de requérir une étude des incidences sur l'environnement est suffisamment développée; que la réalisation d'une telle étude n'apporterait a

priori pas d'informations complémentaires significatives telles que l'analyse exhaustive des pièces contenues dans la présente demande ne pourrait fournir";

Considérant qu'on y lit aussi certains développements sur la "Mobilité", relatifs à l'état des voiries du centre de la ville, déjà engorgées, au faible impact du projet sur les voiries d'alentour et la conclusion qu'il se déduit du dossier que les mouvements de circulation induits par le projet sont admissibles;

Considérant que l'acte attaqué se réfère à l'accusé de réception et estime que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier "a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large"; que les critères précités sont à nouveau cités; que cet accusé de réception ne contient pourtant aucun examen concret des incidences notables que le projet pourrait avoir sur l'environnement; qu'en s'y référant dans l'acte attaqué comme à un document pertinent et suffisant quant à la dispense d'étude d'incidences sur l'environnement, la partie adverse commet une erreur et, en conséquence, ne montre pas qu'elle décide de remédier au défaut de cet examen préalable en y procédant elle-même au moment où elle se prononce sur la demande de permis; qu'elle consacre toutefois plusieurs motifs de sa décision aux effets du projet, sous l'intitulé "Incidences sur l'environnement"; que ces motifs sont relatifs à l'impact du projet sur le voisinage et la qualité de vie des riverains;

Considérant que, s'agissant d'appliquer une législation qui requiert une analyse concrète, développée de manière expresse et non stéréotypée, il n'est pas possible de suivre les parties adverse et intervenante quand elles exposent que "la simplicité du projet et l'évidence des incidences induites par celui-ci" ne nécessitaient pas plus de développements de la part de l'autorité; que le projet autorisé n'est pas comparable à l'habitation unifamiliale en question dans l'affaire BOURLAND-SACRE à laquelle se réfère la partie adverse, mais consiste dans la construction d'un ensemble de logements comprenant deux immeubles de six appartements chacun et dix-sept habitations unifamiliales avec création de voiries et d'espaces de stationnement; qu'on ne peut non plus considérer que la "bonne connaissance des lieux" que l'autorité peut avoir la dispenserait de faire, dans sa décision, la relation explicite, prescrite par la loi, de l'examen des incidences auquel elle a dû se livrer; que les considérations faites relativement aux effets du projet sur les propriétés riveraines et la mobilité n'épuisent pas tous les critères d'appréciation, établis à l'article D.66 du Code de l'environnement, dont la pertinence en l'espèce ne peut être implicitement écartée sur la base de l'évidence;

Considérant que, l'examen du projet en vue de déterminer si celui-ci risque d'avoir des incidences notables qui doivent faire l'objet d'une étude d'incidences et l'analyse des remarques et observations formulées au cours de

l'enquête sont deux opérations différentes qui n'ont pas la même finalité; qu'en principe cet examen a lieu au stade de la vérification du caractère complet et recevable de la demande alors que cette analyse est l'œuvre de l'autorité chargée d'accorder ou de refuser le permis; que, toutefois, puisqu'il est admis que l'autorité chargée d'accorder ou de refuser le permis puisse remédier aux lacunes de la motivation de la décision de dispense d'étude d'incidences prise par l'autorité chargée de procéder à l'examen du caractère complet et recevable du dossier, en procédant elle-même à cette recherche des incidences notables du projet sur l'environnement au regard de l'article D.68 du Code de l'environnement afin de déterminer s'il y a lieu d'imposer une étude d'incidences, il ne peut être exclu que cette autorité se livre à cet examen en même temps qu'elle analyse les résultats de l'enquête; que, en l'espèce, la réponse qui est donnée aux réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique ne remédie pas au défaut d'explication expresse et systématique, prévue par le Code, de ce que les incidences du projet ne sont pas significatives au regard des critères légaux dont la pertinence ne peut être implicitement écartée sur la base de l'évidence; que la première branche du troisième moyen est fondée;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la société anonyme HOME CONCEPT est accueillie.

### **Article 2.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 6 août 2010 par le collège communal de Jodoigne à la société anonyme HOME CONCEPT, autorisant la construction d'un ensemble de logements comprenant deux immeubles à appartements et dix-sept habitations unifamiliales avec création de voiries et d'espaces de stationnement, sur un bien sis à Jodoigne, chemin du Stocquoy, cadastré section E, n<sup>os</sup> 17a2, 17b2, 17y, 17z, 22a, 31c et 31k pie.

**Article 3.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

**Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 525 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-quatre janvier deux mille onze par :

|                  |         |                                    |
|------------------|---------|------------------------------------|
| M.               | PAQUES, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>lle</sup> | WIAME,  | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

M. PAQUES.