

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 238.544 du 15 juin 2017

A. 219.686/XIII-7726

En cause :

1. **PETRE** Eric,
 2. **VANHOLLEBEKE** Pieter,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de La Hulpe**,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 11 juillet 2016, Eric PETRE et Pieter VANHOLLEBEKE demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de La Hulpe du 22 avril 2016 à la société anonyme (S.A.) IN ADVANCE pour la construction de quinze habitations unifamiliales sur un bien sis Chemin Long, cadastré F, n° 29h à La Hulpe.

II. Procédure

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

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont demandé, par une requête motivée, l'application des articles 35/1 et 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Par une ordonnance du 28 avril 2017, les parties ont été convoquées à l'audience du 29 mai 2017 à 10 heures et la requête motivée leur a été notifiée.

L'affaire a été remise à l'audience du 30 mai 2017 à 11 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et M^e Natacha DIERCKX, loco M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue en son avis.

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

1. Le 26 juin 2013, le conseil communal de La Hulpe approuve le cahier spécial des charges n° 2013139 relatif à un marché de "promotion de travaux portant sur la conception, le financement, la construction et la commercialisation (et la vente) de 15 logements unifamiliaux à La Hulpe".

L'article 4 du cahier spécial des charges (C.S.C.) définit l'objet du marché comme suit :

" § 1. Le marché a pour objet la conception, le financement, la réalisation et la commercialisation de quinze (15) logements étant des habitations unifamiliales groupées en cinq blocs de trois maisons unifamiliales sur un terrain sis (section F29H et section F26R19) appartenant à la SWL.

Quatorze (14) logements unifamiliaux sont destinés à des ménages à revenus moyens au sens de l'article 1^{er}, du Code wallon du logement et de l'habitat durable et répondant en outre aux conditions fixées à l'article 47 du présent cahier spécial des charges.

Un (1) logement est destiné à constituer un logement de transit au sens de l'article 1^{er}, 8°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Le promoteur veillera à respecter toutes les contraintes à cet égard. Ce logement ne sera pas commercialisé. Sa propriété en sera transférée au pouvoir adjudicateur dans les conditions prévues à l'article 49 du présent cahier spécial des charges.

§ 2. Le marché comprend :

- la conception urbanistique et architecturale des logements à construire, la préparation des dossiers nécessaires à l'obtention des permis et les demandes de permis, en ce compris l'élaboration des plans d'architecte;
- l'élaboration des dossiers d'exécution des ouvrages comprenant tous les plans, descriptions et explication nécessaires à une parfaite exécution;
- les études de stabilité et de techniques spéciales;
- la réalisation de l'ensemble des travaux jusqu'à leur complet achèvement, en ce compris la coordination sécurité-santé;
- l'entretien de tous les travaux exécutés jusqu'à l'expiration du délai de garantie, c'est-à-dire jusqu'à la réception définitive un an après la réception provisoire;
- le financement de l'élaboration et de la conception du projet et de l'ensemble des travaux;
- la réalisation de l'aménagement des abords intégrant les aspects paysagers;
- la commercialisation et la vente de l'ensemble des habitations dont la construction est envisagée, sans préjudice de ce qui est dit dans le présent cahier spécial des charges concernant l'habitation destinée à constituer un logement de transit.

§ 3. Le volet «conception» du marché comprend des services relevant de la catégorie A, rubrique 12, de l'annexe 2A de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services.

§ 4. Les prestations faisant l'objet du marché sont détaillées dans le présent cahier spécial des charges et notamment dans les prescriptions techniques reprises dans sa troisième partie.

Par le dépôt de son offre, le soumissionnaire s'engage, s'il est choisi pour exécuter le marché, à réaliser lesdites prestations en conformité avec ces prescriptions".

A l'exception du logement de transit, dont la propriété sera cédée par le promoteur au pouvoir adjudicateur (voir entre autres l'article 41 du C.S.C.), les habitations seront vendues par le promoteur à des tiers répondant aux conditions définies par le cahier des charges ("ménages à revenus moyens").

Il ressort par ailleurs du cahier spécial des charges que la société wallonne du logement (S.W.L.) est le propriétaire du terrain sur lequel doivent être érigés les ouvrages faisant partie de l'objet du marché (article 3) et qu'elle s'engage irrévocablement auprès du promoteur à vendre les quotités de terrain associées aux logements aux candidats acquéreurs (voir notamment l'article 52 du C.S.C.). Afin de permettre au promoteur et au pouvoir adjudicateur de respecter leurs obligations, la S.W.L. renoncera, à leur profit, temporairement et successivement, au droit d'accession dont elle bénéficie sur le terrain en vertu des articles 546, 551, 552, 553 et suivants du Code civil; cette renonciation et les droits qui en découlent pour le

promoteur et le pouvoir adjudicateur seront constatés dans un acte authentique qui sera passé au plus tard dans les deux mois de l'attribution du marché et, en toute hypothèse, avant la délivrance du permis d'urbanisme définitif autorisant la construction des logements (article 53 C.S.C.).

2. Le 26 mai 2014, le collège communal de la première partie adverse décide d'attribuer ce marché public à la S.A. IN ADVANCE.

3. Le 9 juin 2015, la S.A. IN ADVANCE introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction de quinze logements unifamiliaux sur un bien appartenant à la société wallonne du logement, sis à La Hulpe, Chemin Long, cadastré section F, n° 29 h.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur. Il est par ailleurs situé en zone *non aedificandi* au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté par le conseil communal de La Hulpe le 30 septembre 1994.

Sont entre autres joints à la demande de permis une note explicative du projet, une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et un ensemble de plans.

Il ressort de la demande que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 8 mars 1995, sur les éléments suivants :

- la trame parcellaire est inférieure à 10 ares;
- la modification du relief du sol;
- les toitures des volumes principaux dont les faîtes ne sont pas parallèles à la longueur du rectangle capable dans lequel ils s'inscrivent;
- l'utilisation ponctuelle d'un parement enduit de couleur gris moyen.

4. Le 3 juillet 2015, il est accusé réception du dossier complet de demande de permis.

5. Une enquête publique est organisée du 17 août au 15 septembre 2015. Elle suscite 23 lettres de réclamations dont 3 pétitions regroupant 95 signatures.

6. Une nouvelle enquête publique est organisée du 9 au 24 novembre 2015. Elle suscite 18 réclamations, dont 2 pétitions reprenant 84 signatures.

S'en suivra une réunion de concertation le 30 novembre 2015.

7. La demande de permis donne par ailleurs lieu aux avis suivants :

- le 17 septembre 2015, un avis favorable conditionnel de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);
- le 9 décembre 2015, un avis défavorable du département de la nature et des forêts (D.N.F.), précisant notamment que "nos services seraient susceptibles de revoir leur avis pour un projet présentant une moindre densité d'habitation et réservant hors zones de jardins les parties les plus humides du périmètre et/ou présentant un intérêt biologique, qui devraient être intégralement protégées";
- le 17 décembre 2015, un rapport de réunion dressé par les services des travaux de la commune de La Hulpe;
- le 22 décembre 2015, un avis favorable de l'association intercommunale pour l'aménagement et l'expansion économique du Brabant wallon (I.B.W.).

8. Le 18 décembre 2015, le collège communal de la première partie adverse décide de prendre acte de l'avis du D.N.F. et d'organiser une réunion avec le D.N.F. et l'éco-conseillère.

9. Le 15 janvier 2016, le D.N.F. émet un nouvel avis sur la demande de permis, lequel est désormais "favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

- une lisière forestière composée d'essences arbustives d'origine indigène sera plantée à l'arrière des jardins, sur une profondeur de minimum 5 mètres. Les plants seront plantés à une distance de 1 m x 1 m, par groupe de 3 à 5 plants d'une même essence, de manière à créer une lisière étagée qui servira de zone tampon par rapport à la partie arrière du site, maintenue boisée. Les essences recommandées sont le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), la viorne obier (*Viburnum opulus*), l'aubépine à un style (*Crataegus monogyna*), le sureau noir (*Sambucus nigra*), la bourdaine (*Frangula alnus*) ou encore le groseillier rouge (*Ribes rubrum*). La lisière sera plantée dans les 12 mois qui suivront l'obtention du permis et son maintien sera imposé dans les contrats de vente des terrains et habitations;
- le solde du terrain (partie arrière des terrains à bâtir et extrémités Nord-Est et Sud-Ouest) sera maintenu boisé et géré de manière à y préserver et favoriser la biodiversité;
- les clôtures maintiendront un passage libre sur une hauteur d'une trentaine de cm au dessus du sol, de manière à ne pas constituer un obstacle au passage de la petite faune".

10. Par délibérations des 29 janvier et 12 février 2016, le collège communal de la première partie adverse décide de solliciter une série d'adaptations au projet.

11. Le 24 février 2016, la S.A. IN ADVANCE introduit un plan d'implantation modifié visant à tenir compte de l'ensemble des avis du collège communal et des instances consultées.

12. Le 4 mars 2016, le collège communal de La Hulpe émet un avis favorable conditionnel sur le projet "sous réserve :

- Que l'ensemble du solde de la parcelle cadastrée section F n° 29h, non concernée par les habitations, reste naturel et vert. Il ne sera pas construit.
- Que la partie arrière des jardins des habitations soit réservée aux plantations. Des conditions seront, à cet égard, prévues dans les actes.
- Que l'avis [du] D.N.F. et des différentes instances sollicitées soient respectées.
- Que les trois emprises situées le long de l'alignement, d'une longueur de 15 m et d'une largeur de 1,5 m, soient prévues pour aménager des zones de dévoiement. Leur aménagement fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte".

Il décide par ailleurs de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué quant aux dérogations au R.C.U., ce qui sera effectivement fait par courrier du 22 mars 2016.

13. Le 15 avril 2016, le fonctionnaire délégué émet "un avis favorable sur la dérogation sollicitée [...] un avis favorable au projet sous réserve de respecter les conditions émises par le Collège communal dans sa délibération du 04/03/2016".

14. Le 22 avril 2016, le collège communal de la première partie adverse délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel sera notifié au fonctionnaire délégué par un courrier recommandé du 11 mai 2016.

IV. Premier moyen

Thèse des parties

A. La requête

Les parties requérantes soulèvent un premier moyen, pris de la violation des articles 127 et 274 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) en ce que le permis d'urbanisme a été délivré par le collège communal de La Hulpe alors que "le projet autorisé concerne un bien appartenant à la société wallonne du logement et que la S.A. IN ADVANCE a introduit la demande de permis en exécution d'un marché public de promotion de travaux portant sur la conception, le financement, la construction et la commercialisation (et la vente) de 15 logements unifamiliaux à La Hulpe en manière telle que l'autorité compétente était le fonctionnaire délégué".

Elles développent leur moyen comme suit :

- " 1. L'article 127 du CWATUPE précise que le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué sont, à l'exclusion du collège communal, les autorités compétentes dans les hypothèses visées au paragraphe 1^{er} de l'article 127, et notamment quand le permis est sollicité par une personne de droit public.

L'article 274 du CWATUPE identifie les personnes de droit public au sens de l'article 127 et vise notamment «les communes» (1^o) et «la société régionale wallonne du logement et ses sociétés agréées» (16^o).

2. Le projet vise la construction, par un promoteur de 15 habitations unifamiliales, dont 14 destinées à la vente à des ménages à revenus moyens et remplissant certaines conditions, et une habitation destinée à la commune de La Hulpe pour constituer un logement de transit.

Le marché de promotion fut lancé par la Commune de La Hulpe en sa qualité de pouvoir adjudicateur.

Certes, la société du logement a renoncé temporairement au droit d'accession au bénéfice du promoteur et de la Commune de La Hulpe, mais cette renonciation est temporaire et le dossier manifeste que l'ensemble du projet a été défini par les autorités publiques que sont la société du logement et la Commune de La Hulpe.

Le promoteur n'est, dans ce cadre qu'un exécutant.

Et l'on ne pourrait admettre que par voie contractuelle, des autorités publiques contournent les règles de compétence du CWATUPE, règles d'ordre public.

La demande émanant *in fine* de la société du logement et de la Commune de La Hulpe, l'autorité compétente était, en l'espèce, le fonctionnaire délégué".

B. Les mémoires en réponse

La première partie adverse rappelle que, concernant l'application de l'article 127, § 1^{er}, 1^o du CWATUP, seule la qualité du demandeur de permis doit être prise en considération et que la procédure prévue par l'article précité est une procédure d'exception, ce qui implique que ses conditions d'application doivent être interprétées de manière restrictive. Elle observe que la demande de permis a été introduite par la société IN ADVANCE et non par une personne de droit public et estime donc que les articles 127 et 274 du CWATUP ne sont pas applicables et que c'est bien la première partie adverse qui était compétente pour statuer sur la délivrance du permis. Elle ajoute que c'est la société IN ADVANCE qui fera exécuter les travaux et qui réalisera le projet autorisé par l'acte attaqué et en déduit qu'il ne s'agit pas d'un projet à réaliser par une personne de droit public et qu'il n'y a aucun détournement de compétence.

La seconde partie adverse adopte la même position, répondant que la demande de permis ayant été introduite par la S.A. IN ADVANCE, soit une personne morale de droit privé non reprise à l'article 274 du CWATUPE, la première partie adverse s'est estimée compétente pour connaître de la demande.

C. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que l'article 127, § 1^{er} ne peut être éludé par un montage "tendant à dissimuler le véritable demandeur de permis et destinataire du projet derrière l'exécutant chargé de la conception et de la mise en œuvre du chantier"; qu'il ressort du dossier administratif que l'instigatrice du projet n'est autre qu'une autorité publique qui a commandé et délégué à un tiers la réalisation du projet, s'agissant d'un marché public et, par conséquent, d'un appel d'offre lancé par la première partie adverse; qu'il s'agit donc bien de la propriété et du projet de la commune et que la S.A. IN ADVANCE n'est que le maître de l'ouvrage.

Elles se prévalent ensuite des jurisprudences du Conseil d'État, FUENTES MATEOS et consorts, n° 218.033 du 16 février 2012, et A.S.B.L. LA CARDERE et VAN HOEGAERDEN, n° 208.476 du 27 octobre 2010.

V. Deuxième moyen

Thèse des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er}, 4, 7, 89, 124, 133, alinéa 2, et 330, 12°, du CWATUP, des articles D.1^{er}, D.6, 21°, D.63, D.65, D.66, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de la rubrique 70.11.02 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, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce que le permis attaqué a été délivré sur la base d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement alors qu'au regard de la rubrique 70.11.02 précitée, le projet était soumis à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

Elles observent que l'on est en présence d'une construction groupée au sens de l'article 89 du CWATUP et que la parcelle d'implantation a une superficie de 2 ha 08 a 59 ca ou de 20.859 m². Or, conformément à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement et à la rubrique 70.11.02 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, précité, les "constructions groupées visées à l'article 126 [lire : 89] du CWATUP sur une superficie de 2 ha et plus" sont soumises de plein droit à étude d'incidences.

Elles citent l'acte attaqué comme suit :

" Considérant que la parcelle concernée a une superficie de 2,08 hectares; que la surface réellement construite est extrêmement réduite; que dès lors, interrogé par le Collège communal, le Fonctionnaire délégué a estimé qu'une étude d'incidences n'était pas requise malgré que [sic] la contenance de la parcelle est légèrement supérieure à 2 hectares".

Les parties requérantes estiment que cette motivation est erronée en droit, la rubrique 70.11.02 précitée prévoyant uniquement deux critères d'application, à savoir, d'une part, un projet de construction groupée qui, d'autre part, se déploie sur au moins 2 hectares. Elles ajoutent que cette motivation est contradictoire : si le collège communal retient que la parcelle d'implantation a une superficie d'au moins 2 hectares, il ne peut alors conclure à la dispense d'étude d'incidences. Elles se prévalent encore de la non-pertinence de cette motivation en ce que le fait que la "surface réellement construite" est "réduite" n'élude nullement l'obligation de réaliser une étude d'incidences ni n'hypothèque son utilité.

Elles soulignent par ailleurs que, dans le cas d'espèce, le terrain d'implantation est une zone humide de grand intérêt biologique, comme le précise le schéma de structure, qui indique, s'agissant du Chemin Long ce qui suit :

" [...]

Il faut absolument maintenir et préserver le caractère avoisinant, tel à la rue de la Prison et la zone humide au Chemin Long.

Sur ces zones, aucune construction ne sera autorisée.

Au Nord du chemin de fer au Chemin Long, la commune connaît une zone humide importante séparant Overijse de la La Hulpe. Le schéma d'affectation prévoit de considérer cette zone humide avec végétation spontanée comme une zone ayant un grand intérêt écologique".

Elles en déduisent que l'impact d'un projet de constructions groupées sur cette zone de grand intérêt biologique est précisément un des objets que devra évaluer une étude d'incidences sur l'environnement.

Enfin, elles font valoir que lorsque le collège communal est l'autorité compétente pour la délivrance des permis d'urbanisme, le fonctionnaire délégué n'a aucune compétence dans le cadre du système d'évaluation des incidences sur l'environnement et que la partie adverse aliène ses prérogatives au fonctionnaire délégué en respectant un avis sur cet aspect émanant d'une autorité incompétente.

B. Les mémoires en réponse

La première partie adverse observe que la motivation de l'acte attaqué mentionne ce qui suit :

" Considérant que la parcelle concernée à une superficie de 2,08 hectares; que la surface réellement construite est extrêmement réduite; que dès lors, interrogé par le Collège communal, le Fonctionnaire délégué a estimé qu'une étude d'incidences n'était pas requise malgré que [sic] la contenance de la parcelle est légèrement supérieure à 2 hectares;

Considérant que ce projet de construction de 15 habitations unifamiliales, organisées en groupes de 3, à proximité directe de la gare, sur un terrain de plus de 2 hectares et à distance à pied du centre d'un village n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant en effet que le projet a pour objet de procéder à la construction d'habitations unifamiliales en bordure d'un quartier bâti d'habitations unifamiliales".

Elle estime avoir, par conséquent, correctement analysé les impacts du projet sur l'environnement et avoir pu, sur la base de la notice d'évaluation des incidences produite par la société IN ADVANCE, considérer qu'une étude d'incidences n'était pas requise, ce par une motivation adéquate. Elle observe, par

ailleurs, que les parties requérantes ne démontrent pas en quoi, concrètement, la partie adverse n'aurait pas apprécié correctement les incidences du projet.

Elle répond ensuite que la rubrique 70.11.02 ne trouvait pas à s'appliquer en l'espèce, ce qui implique qu'aucune étude d'incidences ne devait être réalisée et que les dispositions visées au moyen n'ont pas été violées et que, s'il est vrai que le projet doit s'implanter sur un terrain dont la superficie totale dépasse 2 hectares, il ne porte en réalité que sur une surface à construire fortement limitée, d'à peine 1.217,04 m². Or, elle observe que la rubrique 70.11.02 concerne les "constructions groupées visées à l'article 126 du CWATUPE sur une superficie de 2 ha et plus", et fait valoir que la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) a précisé la portée de cette rubrique en considérant que "pour déterminer si une étude d'incidences est requise, il faut uniquement prendre en considération la superficie sur laquelle sont réalisé[e]s les habitations, voiries éventuelles et tout aménagement lié au projet". Elle en conclut que la limite fixée par la rubrique 70.11.02 n'est pas dépassée par le projet et qu'une étude d'incidences n'était pas requise.

A titre subsidiaire, elle soutient que le prescrit de la rubrique 70.11.02 implique que la superficie à prendre en considération est la surface constructible du projet, que si cette rubrique devait viser également la superficie non construite, elle aurait été rédigée de manière identique à la rubrique 70.11.01 qui indique que ce sont les lots qui doivent être pris en considération, sans viser les constructions qui doivent s'y développer, qu'en ce sens, la rubrique 70.11.02 aurait alors dû mentionner qu'une étude d'incidences serait nécessaire pour les projets de constructions groupées, lorsque les parcelles visées par le projet (et non les constructions groupées) représentent une superficie de 2 hectares et plus.

Enfin, elle fait valoir qu'il ne peut être reproché à la partie adverse d'avoir interrogé le fonctionnaire délégué quant à la nécessité ou non de faire réaliser une étude d'incidences et qu'il ne s'agissait pas pour la commune d'"aliéner ses prérogatives au fonctionnaire délégué" mais, dans un souci de bonne administration, de s'entourer de tous les avis pertinents.

La seconde partie adverse estime qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas obligatoire en l'espèce dès lors que, si la superficie de la parcelle est effectivement de 20.589 m², le projet de constructions groupées ne s'étend pas sur l'intégralité de la parcelle. Elle se prévaut à cet égard de la même circulaire administrative de la DGO4 que la première partie adverse et fait observer qu'en l'espèce, une grande partie de la parcelle conservera son affectation actuelle de

bois en manière telle que le projet porte bel et bien sur une superficie nettement inférieure aux 2 hectares précités.

C. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que la première partie adverse reconnaît elle-même la portée de la rubrique 70.11.02 puisqu'elle tente de justifier le dépassement des 2 hectares par le fait que la superficie "réellement construite" est inférieure et qu'elle reconnaît donc indirectement que le critère à prendre en compte pour l'application de ces dispositions est la surface totale de la parcelle. Selon elles, c'est de manière purement discrétionnaire que la première partie adverse se base non pas sur les dispositions applicables et contraignantes en matière d'étude d'incidences mais sur sa propre appréciation globale du projet pour décider de la nécessité d'une étude.

S'agissant de la circulaire dont se prévalent les parties adverses, elles font valoir que celle-ci doit être reproduite dans son entièreté et qu'en l'occurrence, elle vise la création d'espaces verts, ce qui, d'après elles, doit inclure également les jardins et non uniquement les constructions. Elles concluent que la somme des surfaces à construire et à aménager couvre l'ensemble de la parcelle d'implantation et représente une superficie de 2 ha 08 a 59 ca.

A titre subsidiaire, elles font valoir que si cette circulaire devait être interprétée différemment, elle édicterait une règle nouvelle s'écartant du prescrit de la rubrique 70.11.02 et elle devrait, si un caractère réglementaire devait lui être reconnu, être considérée comme illégale, à défaut d'avoir été soumise à l'avis de la section de législation du Conseil d'État.

Enfin, elles soutiennent que l'interprétation du libellé de la rubrique 70.11.01 faite par la première partie adverse ne permet nullement d'appuyer les hypothèses qu'elle avance au sujet de la portée prétendument différente des rubriques 70.11.01 et 70.11.02.

VI. Débats succincts et réouverture des débats

L'auditeur-rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts. Elle retient les deux premiers moyens du recours comme étant fondés.

Il ressort, toutefois, des écrits de procédure et des débats tenus à l'audience que la présente affaire appelle des développements complexes qui ne peuvent être tranchés dans le cadre de la procédure en débats succincts. Il y a lieu dès lors de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire afin de permettre à l'auditeur-rapporteur de déposer un rapport au fond et aux parties de déposer leur dernier mémoire.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par l'Auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quinze juin deux mille dix-sept, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.