

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 249.670 du 1^{er} février 2021

A. 229.770/XIII-8.847

En cause : 1. **la société anonyme REGAIN**,
 2. **SACRE** Jean-Marie,
 3. **EGYPTIEN** Patricia,
 ayant tous élu domicile chez
 M^e Nathalie FORTEMPS, avocat,
 rue de Suisse 24
 1060 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme EIFFAGE DEVELOPMENT**,
ayant élu domicile chez
M^e Fabrice EVRARD, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,
2. **la commune de Jalhay**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 16 décembre 2019, la société anonyme (SA) Regain, Jean-Marie Sacre et Patricia Egyptien demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté des ministres chargés de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire du 14 octobre 2019 qui accorde un permis unique à la SA Eiffage Development, pour la construction et

l'exploitation de trois immeubles de soixante-et-un appartements avec parking souterrain et extérieur dans un établissement situé route de Balmoral, n° 30 à Jalhay et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 31 janvier 2020, la SA Eiffage Development demande à être reçue en qualité de parties intervenantes.

Par une requête introduite par la voie électronique le 30 janvier 2020, la commune de Jalhay demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Jean-François Neuray, premier auditeur chef de section 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.

Par une ordonnance du 10 décembre 2020, les parties ont été convoquées à l'audience du 21 janvier 2021.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Nathalie Fortemps, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Charlotte Mathieu, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Julie Cuvelier, *loco* M^e Fabrice Evrard, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-François Neuray, premier auditeur chef de section, 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

1. Le 8 octobre 2018, la SA Eiffage Development introduit, auprès de l'administration communale de Jalhay, une demande de permis unique pour la construction et l'exploitation de 3 immeubles totalisant 61 appartements et d'aires de stationnement souterraine et extérieure sur un bien sis 30, route de Balmoral à Jalhay.

Suivant les prévisions du plan de secteur de Verviers-Eupen, le terrain où s'implanterait du projet est inscrit en zone d'habitat sur une profondeur d'environ soixante mètres à partir de la voirie et en zone forestière au-delà. Il est aussi situé dans le périmètre de surveillance de l'aquifère des eaux minérales de Spa. Au plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique de la Vesdre, le bien figure en zone d'assainissement collectif, le raccordement à l'égout restant à réaliser.

L'emprise des bâtiments au sol totalisera 1833 m² et les trois blocs d'appartements seront implantés parallèlement à la voirie. Du fait de la forte déclivité du terrain, sept niveaux seront visibles à l'arrière et quatre à front de voirie, où les constructions seront partiellement enterrées. L'arrière des niveaux inférieurs et l'aire de stationnement extérieure seront aménagés en terrasses.

Sur deux cents et trois arbres à haute tige, il est prévu d'en abattre quatre-vingt-cinq. Le projet implique également que huit mètres de haies inscrites comme remarquables soient arrachées.

Les rubriques de la nomenclature des installations classées justifiant le recours au mécanisme du permis unique sont les suivantes :

« N° 40.10.01.01.01, Classe 3 Production d'électricité : transformateur statique relié à une installation électrique d'une puissance nominale égale ou supérieure à 100 kVA et inférieure à 1.500 kVA;
N° 63.21.01.01.02, Classe 2 Parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 – Local d'une capacité de 51 à 750 véhicules automobiles ».

Les immeubles se situeront dans une courbe d'une route fréquentée. Dans un premier avis du 16 mars 2018, l'administration régionale de la mobilité et de l'infrastructure considère que la configuration des lieux présente un risque et conclut: « Si ce permis était octroyé, la responsabilité du SPW ne pourra être engagée en cas d'accident entre la desserte du nouveau bâtiment et la N629 ».

Dans un avis du 23 mai suivant, le même service ajoute : « La solution de la sortie au droit de la parcelle 821N3, si elle reste dangereuse, constitue la “moins mauvaise” solution en termes de sécurité ».

2. Une première enquête publique se tient du 5 au 19 novembre 2018. Huit réclamations portent, pour l’essentiel, sur les gabarits des immeubles et leur impact visuel, jugés excessifs, la perte d’ensoleillement, l’atteinte à l’intimité des riverains, notamment par des baies ouvertes dans un mur pignon, la trop grande proximité par rapport au château de Balmoral, la suppression d’une partie de la végétation et l’accroissement de la circulation locale.

3. Le 22 novembre 2018, le collège communal de Jalhay donne un avis favorable sur le projet moyennant un certain nombre de conditions.

4. Le 5 février 2019, les fonctionnaires délégué et technique déposent leur rapport de synthèse qui conclut au refus de l’autorisation.

5. Le surlendemain, le collège communal invite la demanderesse de permis à préciser sa demande en matérialisant, sur plan, une servitude de passage contestée et en fournissant une étude d’ensoleillement. Ces précisions sont apportées le 28 mars suivant.

6. Une nouvelle enquête publique est organisée du 15 avril au 2 mai 2019. Les sujets de réclamations déjà exprimés sont réitérés. Il est aussi fait valoir que la représentation de la servitude de passage au plan de situation ne correspond pas à la convention passée avec l’ancien propriétaire du fonds servant.

7. Le 20 mai suivant, le collège communal réitère son avis conditionnel du 22 novembre 2018.

8. Le 4 juillet 2019, les fonctionnaires délégué et technique déposent un rapport de synthèse favorable à l’octroi du permis.

9. Le 11 juillet 2019, le collège communal de Jalhay accorde le permis unique sollicité moyennant certaines conditions.

10. Sept recours en réformation sont formés contre cette décision.

11. Le 25 septembre 2019, les fonctionnaires technique et délégué sur recours déposent un rapport de synthèse favorable à la délivrance de l’autorisation.

12. Le 14 octobre 2019, les ministres chargés de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire accordent le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Il résume les remarques et observations émises dans les réclamations, lors des deux enquêtes publiques et est motivé comme suit:

« [...] Considérant que le bien se situe le long de la route de Balmoral N 629; Considérant que le projet vise principalement la démolition d'une remise, l'abattage d'arbres, la construction de trois blocs à appartements (Blocs A, B et C); les Blocs B et C comprenant chacun 20 appartements et le Bloc A 21 soit au total 61 logements; l'aménagement d'emplacements de parkings extérieurs (soit 62 places), d'un parking intérieur en sous-sol -1 comprenant 68 emplacements et deux locaux pour vélos; la création d'une voirie privée accessible depuis la Route de Balmoral; l'aménagement d'abords et la création d'un bassin d'orage de temporisation pour les eaux pluviales et de ruissellement; Considérant que le programme logements prévoit presque exclusivement des appartements d'une chambre, voire deux chambres et seulement 3 appartements trois chambres pour l'ensemble pour l'ensemble de ce complexe immobilier comprenant au total 61 appartements; que le type de mixité proposé ne permet pas de rencontrer l'essentiel de la demande en termes de logement; Considérant que chaque Bloc d'immeubles comprend deux ascenseurs et au moins un niveau de sous-sol comprenant pour le sous-sol – 1 notamment le parking intérieur, les caves, les locaux techniques et compteurs, les trémies d'ascenseurs, les locaux vélos; et notamment les accès vers les appartements des sous-sols -1, -2 et -3 implantés en façades arrière par l'intermédiaire des dégagements et des cages d'ascenseurs; Considérant que les mesures de bonne habitabilité sont rencontrées en termes d'éclairage naturel des locaux de jour et de nuit, mais également de surfaces habitables et de hauteur utiles des différentes pièces; que les appartements disposent tous d'une cave en sous-sol; qu'ils sont organisés comme suit : séjour et cuisine, chambre(s), arrière-cuisine, hall, WC séparé, terrasse; Considérant que les gabarits proposés sont : Par rapport au niveau de la zone d'avant-cour : volumétrie R+2+C; ces immeubles sont couverts pour partie (côté voirie) par des toitures à un seul versant; avec une hauteur sous corniche de ± 6 m 80; Par rapport au niveau "terrain naturel" à l'arrière de la zone urbanisable : volumétrie R+6+T avec couverture à toiture plate; avec une hauteur hors tout d'acrotère variant de ± 23 m 00 à ± 25 m 00; Considérant que les gabarits des constructions voisines proches du bien sont R+1+C; que rien ne s'oppose à monter le gabarit visible depuis la voirie à R+2+C; Considérant que le recul des différents plans de façade par rapport à l'alignement varie entre ± 21 m 00 et ± 25 m 70; c'est-à-dire bien au-delà du minimum imposé par la Direction des Routes de Verviers qui précise dans son avis du 16 mars 2018 que "...Toute construction devra donc être implantée à minimum 21.00 mètres de l'axe de la N629."; que la zone d'avant-cour se positionne ± 1 m 40 en contrebas par rapport au niveau de la Route de Balmoral; que cette zone d'avant-cour comprend une voirie privée d'accès vers les emplacements du parking extérieur, vers le parking situé en sous-sol et vers les différents accès communs d'immeubles; que les emplacements extérieurs sont situés de part et d'autre de cette voirie privée; que le revêtement est en pavés gris et en dalle gazon [sic]; Considérant la légende des matériaux; que le projet prévoit des matériaux de teintes neutres trouvant à s'intégrer au contexte bâti et non bâti; à savoir :
Pour les façades :
- La brique terre cuite de teinte claire de ton gris-beige;
- Le bardage ajouré en bois brûlé;
- Le parement en moellons de grès, type "gris du bois d'Anthisnes";
Pour les toitures :

- L'ardoise pour les couvertures à versant unique;
- Les étanchéités bitumeuses pour les toitures plates;

Considérant [lire : que] l'implantation de ces trois immeubles comprenant 61 logements induit une densité résidentielle (DR) nette sur la partie urbanisable des parcelles composant le bien estimée à 70 logements/ha; soit si l'on considère la totalité de la superficie des parcelles concernées (y compris la partie en zone forestière), une densité de ± 50 logements/ha; que sur base de l'extrait cadastral la densité relevée se situe plutôt entre 15 à 20 logements/ha; qu'il y a manifestement surdensification de la zone d'habitat pour la partie du bien concernée;

Considérant les avis des Services consultés;

Considérant que du point de vue conceptuel, le projet a su appréhender les contraintes du site et la forte déclivité naturelle du terrain depuis le niveau de la voirie vers l'arrière des parcelles; que celle-ci est de $\pm 12\text{m}00$ à $13\text{m}00$ par rapport au niveau de la Route de Balmoral; que cette forte déclivité a permis d'organiser les trois Blocs d'immeubles et leurs façades arrière sur plusieurs niveaux, soit sur 7 niveaux; que compte tenu que les trois niveaux de "sous-sol", niveaux -1, -2 et -3 présentent l'aspect d'un socle (soubassement) et procède d'un étagement "en degré" de l'immeuble compte tenu de la forte pente que présente le bien, démarche logique par rapport au niveau remanié de la zone d'avant-cour, avec pour avantage sur le plan architectural de rompre la monotonie de l'élévation arrière;

Considérant que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques;

Considérant, pour ces motifs, que d'un point de vue architectural et urbanistique, le permis peut être octroyé à la condition de respecter les avis des Services consultés, qu'ils soient conditionnels ou non;

Considérant, d'un point de vue environnemental, que les nuisances les plus significatives portent sur les rejets atmosphériques; que l'AWAC a été interrogée dès l'introduction du dossier et a remis un avis favorable; qu'elle a été réinterrogée après l'introduction de plans modificatifs et que son avis est resté inchangé;

Considérant que diverses installations de production de chaleur sont présentes sur le site d'exploitation et génèrent des gaz de combustion;

Considérant qu'une installation comprenant des emplacements de parking est présente sur le site d'exploitation et génère des gaz d'échappement liés à la circulation des véhicules;

Considérant que l'avis de l'AWAC est accompagné de conditions permettant de rendre le projet compatible avec l'environnement, dont le voisinage;

Considérant que la rubrique de permis d'environnement 40.30.04.01 (de classe 3) a été abrogée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2018 déterminant les conditions sectorielles relatives aux installations de combustion moyennes et modifiant diverses dispositions environnementales (Moniteur belge du 19 octobre 2018) et qu'elle ne figure donc plus dans la liste des rubriques;

Considérant, de même, et en considérant que des nuisances dues aux risques d'incendie peuvent être mises en évidence, que la Zone de Secours Vesdre-Hoëgne & Plateau a été interrogée à l'introduction initiale du dossier et après plans modificatifs; que l'avis reste inchangé;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours Vesdre-Hoëgne & Plateau est accompagné aussi de conditions permettant de rendre le projet compatible avec l'environnement, dont le voisinage;

Considérant que le charroi et le trafic ont été appréhendés dans l'avis initial et sur les plans modifiés; qu'il est resté inchangé sur le fond mais est complété par des conditions particulières à imposer, notamment en matière de rejet des eaux;

Considérant qu'aucun des avis sollicités n'est défavorable;

Considérant les demandes d'avis au Département de la Nature et des Forêts restées sans réponse; qu'il y a donc lieu de considérer ces avis favorables par défaut;

Vu le courrier daté du 9 septembre 2019 émanant du Conseil de l'exploitant, débattant des différents griefs émis par les riverains;

Considérant que le strict respect des conditions générales, sectorielles et intégrales en vigueur et des conditions particulières énumérées ci-après est de nature à réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l'exploitation de l'établissement;

Considérant qu'en ce qui concerne les inconvénients non visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, il y a lieu d'observer que la permission administrative accordée dans le cadre dudit décret est indépendante des autorisations spéciales éventuellement requises en vertu d'autres obligations légales ou réglementaires et du respect des règlements généraux et communaux en vigueur;

Considérant que ladite permission administrative ne préjudicie pas au droit des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ».

IV. Interventions

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme Eiffage Development et la commune de Jalhay sont accueillies.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que les premier et deuxième moyens sont fondés.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation « des articles D.1. à D.3., D.50, D.62, D.63, D.66 et D.75 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, de la violation de l'article D.159 du Livre II du Code de l'Environnement, de la violation de l'article 91 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de la violation des principes de bonne administration parmi lesquels le principe de précaution et le devoir de minutie, du défaut et de l'insuffisance des motifs, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

En substance, les parties requérantes soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué a erronément indiqué que l'autorité compétente pour apprécier la recevabilité et la complétude du dossier a procédé à l'examen des incidences notables du projet. Elles estiment que la notice d'évaluation des incidences n'a pas permis à l'auteur de l'acte attaqué de prendre connaissance des incidences du projet sur l'environnement. Elles ajoutent que des avis d'autorités compétentes n'ont pas

été sollicités. Elles constatent avoir évoqué ces griefs dans leurs réclamations sans qu'il y soit répondu de manière adéquate dans l'acte attaqué. Elles en déduisent une motivation insuffisante et inadéquate.

Elles pointent particulièrement des lacunes quant aux éléments suivants :

- l'intégration du projet dans le cadre environnant immédiat; le voisinage immédiat n'est constitué pour l'essentiel que de maisons unifamiliales alors que le projet prévoit la construction de 61 appartements au total dans des bâtiments de 10 mètres de haut et de 31 mètres de largeur côté rue;
- l'impact sur le paysage, le voisinage et la vallée en termes d'ensoleillement; l'étude d'ombrage n'est pas représentative de l'impact réel du projet car elle tient compte d'un point fixe au milieu de la façade du rez-de-chaussée et non de la totalité du bâtiment et est basée sur l'ombrage créé par les arbres à proximité;
- la demande de permis n'indique pas que les rejets d'eaux usées se réaliseront via le réseau d'égouttage public, pour lesquels l'avis de l'intercommunale compétente aurait dû être sollicité; aucune information n'a été donnée relativement au nouvel égout public qui est évoqué dans les autres documents du dossier et qui sera raccordé à l'égout public de la ville de Spa; l'avis de la ville de Spa aurait dû être également sollicité;
- les nuisances sonores liées à la création du parking avec ses 132 places n'ont pas été examinées par l'auteur de la notice, alors que l'aménagement des entrées et des sorties est prévu aux extrémités des parcelles mitoyennes;
- aucune étude de mobilité n'a été réalisée alors que « le projet implique l'aménagement d'une entrée et sortie de garage pour pas moins de 132 véhicules, à proximité immédiate d'un tournant particulièrement dangereux »; alors que les avis de la DGO1 indiquent que la configuration choisie dans le projet serait accidentogène et que le SPW ne pourrait assumer de responsabilité en cas d'accident; sur la base de tels avis, l'autorité devait motiver particulièrement sa décision, ce qui n'est pas le cas;
- des risques d'érosion et de ruissellement seront générés par le projet; le dossier évoque d'importants mouvements de terre dus aux travaux et à la construction des bâtiments sur un terrain en déclivité de 35 %; une partie du terrain présente un risque d'érosion hydrique très élevé pour lequel aucun examen n'a été réalisé dans la notice d'évaluation des incidences;
- des arbres doivent être abattus alors qu'ils présentent un caractère remarquable au sens de l'article R.IV.4-7 du CoDT et que ce caractère n'a pas été porté à l'attention du département de la nature et des forêts (DNF), ni par la demande, ni par la notice d'évaluation; d'autres arbres sont susceptibles d'être impactés par les travaux en raison de l'atteinte à leur système racinaire; l'avis spécifique du

DNF n'a pas été sollicité sur cette question; une série d'aménagements seraient directement prévus au pied de certains arbres appelés à subsister.

B. La note d'observations de la partie adverse

La partie adverse soutient que l'autorité compétente a valablement apprécié la recevabilité et la complétude du dossier.

Elle affirme que la motivation contenue dans l'acte attaqué démontre que son auteur a bien pris connaissance du projet et des incidences qui en découlent.

Elle en veut pour preuve, notamment les motifs suivants de la décision attaquée:

- « - à l'examen du dossier de demande, les nuisances les plus significatives portaient sur les rejets atmosphériques, la conservation de la nature, la sécurité incendie;
- en ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures;
- qu'il n'y avait pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec les projets voisins de même nature;
- la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisaient suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement; que la population intéressée a pu dès lors recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement; que le projet ne devait donc pas être soumis à évaluation complète des incidences; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'était donc pas nécessaire ».

Elle est d'avis que la notice a pu éclairer l'autorité compétente sur les incidences du projet et constate que celle-ci a indiqué que les nuisances les plus significatives portent sur les rejets atmosphériques.

Quant à l'intégration du projet, elle indique que la notice d'évaluation des incidences mentionne ce qui suit :

- « - le projet s'intègre bien dans un quartier où 9 autres immeubles appartements sont déjà présents. En effet, Route de Balmoral, on dénombre 7 immeubles à appartements sur la Commune de Jalhay et 2 sur la Commune de Spa;
- le projet se situe le long de la route de Balmoral (route N629);
- le projet est compatible avec le voisinage ».

Selon elle, il pouvait être tenu compte d'immeubles distants de 550, 600 et 750 mètres car ce sont des distances tout à fait raisonnables pour apprécier l'intégration d'un projet dans le cadre environnant. Elle affirme que la route de Balmoral où vient s'implanter le projet litigieux n'est pas uniquement longée de maisons unifamiliales. Elle constate que le collège communal a lui-même fait la

comparaison avec les autres immeubles dans le voisinage pour la question de la densité du projet.

Elle soutient que le plan décrivant l'établissement projeté laisse apparaître les biens situés à proximité immédiate des trois immeubles à appartements projetés et que des vues Google Earth ainsi qu'un reportage photographique permettent également de visualiser le cadre dans lequel s'implante l'établissement litigieux. Elle rappelle que des arbres sont conservés et permettent également d'assurer l'intégration du projet (sur un total de 203, seulement 85 arbres seront abattus).

Elle en déduit que l'autorité a bien pu apprécier le contexte environnant dans lequel s'inscrit le projet litigieux.

En ce qui concerne l'ensoleillement, elle estime que le dossier administratif a bien renseigné l'auteur de l'acte attaqué sur les incidences en termes d'ensoleillement :

- suite aux remarques émises au cours de la première enquête publique, reprises dans le procès-verbal de clôture de l'enquête publique, deux études d'ensoleillement ont été produites par le demandeur;
- dans son avis favorable sous conditions, reproduit dans le deuxième rapport de synthèse, le collège communal indique que l'étude d'ensoleillement telle que complétée par le demandeur permet « d'évaluer l'impact du projet sur les propriétés voisines ainsi que les addendas concernant l'étude en question, transmis le 07/05/2019 par l'architecte, Monsieur N[...], suite à la clôture d'enquête »;
- le deuxième rapport de synthèse indique encore que « suite à la réclamation portant sur la hauteur des bâtiments projetés, à savoir 10,34 m à la corniche et 15,68 m au faîte, implantés dans l'axe Est-Ouest, risquant de produire un impact sur l'ensoleillement des propriétés limitrophes, des études d'ensoleillement ont été produites avec les plans modificatifs »; « les études d'ensoleillement déterminent que l'impact du projet sur les deux propriétés voisines (de 7h30 à 8h30 au printemps et en été sur la maison M[...], au-delà de 15h-16h en automne et en hiver sur la propriété S[...]) est limité »; « la volumétrie proposée et les matériaux préconisés pour la réalisation du projet permettront l'intégration de celui-ci dans l'environnement bâti ».

Elle en conclut que les deux études ont suffisamment démontré que le projet entraîne un impact relativement faible. Elle soutient que la remarque relative à la prise en compte de l'ombrage des arbres en automne et en hiver est injustifiée

puisque'il est clairement démontré que l'ombrage provenant des arbres n'est pas la seule variable prise en compte pour apprécier l'ombrage porté sur les habitations voisines. Elle expose les deux éléments suivants:

- la méthodologie employée dans l'étude est la projection stéréographique sur l'environnement en relevant les points caractéristiques du site, c'est-à-dire les arbres mais aussi les bâtiments et les dénivellations du terrain (voy. l'étude réalisée avec le programme TOWNSCOPE);
- avec l'étude sur base du programme SKETCHUP, un examen du site est également réalisé afin de relever tous les éléments qui peuvent entraîner un ombrage sur les propriétés étudiées (voy. l'étude réalisée avec le programme SKETCHUP).

En ce qui concerne l'égouttage, elle expose qu'à la suite de l'introduction de plans modificatifs, un complément de notice d'évaluation des incidences a été déposé et indique ce qui suit :

- « Les eaux de pluie provenant des toitures sont rejetées dans des tranchées drainantes situées à l'arrière des bâtiments ».
Les eaux de pluie provenant des parkings sont traitées dans un séparateur d'hydrocarbure) et sont ensuite redirigées vers les 2 tranchées drainantes.
Les eaux usées ne sont pas traitées et sont rejetées dans l'égout public lequel est relié à une station d'épuration collective. Le terrain est situé en zone d'assainissement collectif au PASH;
- « les tranchées drainantes ont été dimensionnées par la société RAISO et validée par l'AIDE ».

Elle constate encore que dans son courrier du 9 septembre 2019, le conseil du demandeur de permis a mis en évidence les éléments suivants :

- « les eaux usées seront relevées vers la route Balmoral et dirigées vers l'égout public qui, lui-même, est relié à une station d'épuration collective. La réalisation de l'égout public, à partir de la propriété de notre cliente jusqu'à la Commune de Spa, sera réalisé préalablement à la mise en service des nouvelles constructions »;
- « les eaux de pluie seront dirigées vers deux tranchées drainantes et dimensionnées par le bureau d'étude. Cette tranchée aura la capacité de stocker les eaux de pluie en cas de gros orage et de laisser percoler lentement les eaux stockées, par la suite »;
- l'avis de l'AIDE a bien été joint au dossier de demande et les plans 03/24, 05/24 et 11/24 indiquent que les rejets d'eaux usées se dirigent vers l'égout public;

- une étude a été spécialement réalisée sur la question de l'égouttage et a parfaitement informé l'autorité compétente.

Elle souligne que l'acte attaqué prévoit également des conditions particulières, notamment la suivante :

« Tous travaux annexes à effectuer sur le domaine public de la voirie régionale ou de ses dépendances – tels que raccordements aux différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécom, égouttage), ou les modifications à apporter à l'accotement ou au trottoir, etc. – doivent faire l'objet de demandes d'autorisations distinctes de la présente demande de permis ».

En ce qui concerne les nuisances sonores, elle rappelle que, selon la notice d'évaluation des incidences, « le projet ne donnera lieu à aucune nuisance sonore particulière » mais que « toutefois, il est prévu d'installer 9 bornes de rechargement pour voitures électriques dans le parking souterrain ».

Elle indique également que, sur les nuisances sonores, dans son courrier du 9 septembre 2019, le conseil du demandeur de permis a formulé des observations suivantes à la suite des recours exercés à l'encontre de la décision d'octroi du permis unique :

- « rappelons que le projet s'implante le long de la Route de Balmoral, voirie régionale fortement empruntée et génératrice donc de bruits constants »;
- « le long de cette voirie, se trouvent déjà de nombreuses habitations, divers services et commerces. Ces diverses activités génèrent individuellement et collectivement un certain environnement sonore »;
- « le projet de notre cliente ne créera manifestement pas une augmentation significative des nuisances sonores déjà existantes »;
- « le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Si des bruits normaux pour une activité résidentielle seront bien évidemment susceptibles d'être engendrés par le projet, ceux-ci seront nécessairement minimes et seront absorbés et diffus au sein (de) l'environnement sonore existant ».

Sur l'absence d'étude de mobilité, elle est d'avis qu'une telle étude de mobilité n'était pas nécessaire et constate que la notice d'évaluation des incidences indique que « le projet n'aura aucun impact sur la circulation des environs ».

Elle rappelle que le conseil du demandeur de permis a indiqué dans son courrier du 9 septembre 2019 que la direction des routes de Verviers de la DGO1 a été consultée, ce qui ressort du dossier administratif produit et que cette instance a remis un avis favorable, sans imposer de conditions.

Elle constate que le caractère prétendument accidentogène de la route de Balmoral avancé par les parties requérantes n'a pas non plus suscité de conditions particulières dans le chef de la direction des routes de Verviers.

En ce qui concerne les risques d'érosion et de ruissellement, elle constate que la notice d'évaluation présente les caractéristiques du terrain comme suit :

« Le terrain présente une déclivité de $\pm 35\%$.
C'est pour la raison pour laquelle 3 niveaux d'appartements sont réalisés sous le rez-de-chaussée.
Les immeubles A et B présentent 3 niveaux sous le rez-de-chaussée et l'immeuble C présente 2 niveaux sous le rez-de-chaussée. Le nombre d'étage inférieur est déterminé en fonction du relief naturel du terrain.
La dénivellation maximale par rapport au terrain naturel est de 6 mètres (voir coupe BB - plan 13/24). Cette dénivellation est ponctuelle. Dans les autres coupes, la dénivellation est de $\pm 3,50$ m ».

Elle estime qu'il ressort également de la notice que le projet ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion.

Elle précise que le conseil du demandeur de permis a indiqué dans son courrier du 9 septembre 2019 « que le projet se trouve en dehors de la zone présentant un quelconque risque d'érosion et se trouve également à l'extérieur d'une zone présentant un éventuel risque de ruissellement ».

Sur la question de l'abattage d'arbres remarquables, elle indique que la notice d'évaluation des incidences reprend les éléments suivants :

- « les parcelles étant situées en zone de haies remarquables, un soin particulier sera apporté dans la préservation de cette haie : 32 mètres de haies seront conservés sur les 40 mètres existants »;
- des arbres doivent être abattus en raison de leur présence « sur l'emprise des zones de circulation et des zones de construction » ainsi qu'en raison « de leur proximité avec les façades arrière, du nouveau profilage du terrain et de la nécessité d'apport de lumière naturelle dans les appartements dont les pièces de vie sont situées en façade arrière »; annexée à la notice d'évaluation des incidences, une liste des arbres présents sur le terrain reprend l'essence de chaque arbre ainsi que sa circonférence à 1,50 m du sol; le plan d'implantation présentant la situation existante montre les arbres qui seront abattus pour les besoins du projet litigieux.

Quant au grief que 30 arbres à abattre sont à considérer comme des arbres remarquables au sens de l'article R.IV.4-7 du CoDT, elle indique que le

conseil du demandeur de permis y a répondu dans son courrier du 9 septembre 2019 par les arguments suivants:

- dans la liste des arbres en annexe à la notice d'évaluation des incidences, aucun d'entre eux « ne rentre dans les conditions prévues à l'article R.IV.4-7 ou encore à l'article R.IV.4-10 »;
- « la plupart des autres arbres évoqués par la société Regain sont situés en contrebas par rapport au domaine public et ne rencontrent donc pas la condition selon laquelle ils doivent être visibles, dans leur entièreté, depuis un point de l'espace public »;
- « concernant les arbres numérotés 30, 31 et 32 et qui seraient prétendus endommagés par les voiries, notre cliente entend préciser qu'il s'agit de zones remblayées dans lesquels il n'y aura aucun déblai »;
- « concernant enfin l'égout, la canalisation sera d'un faible diamètre, les eaux usées étant propulsées sous pression du bas du terrain vers le haut par un système de pompe. La tranchée à réaliser sera étroite et peu profonde »;
- « aucune atteinte ne sera portée au système racinaire des arbres qui sont prévus comme étant à maintenir ».

Elle conclut que les parties requérantes tentent d'imposer leur propre appréciation.

Enfin, elle constate que l'avis du DNF a bien été sollicité en date du 12 octobre 2018, qu'il a conclu au caractère complet de la partie Natura 2000 du formulaire de demande de permis le 15 octobre 2018 et que, dans cet avis sur la complétude du dossier, il a indiqué vouloir être associé au projet pour la question des haies. Elle précise que finalement, l'auteur de l'acte attaqué indique que l'avis du DNF est un avis réputé favorable puisque les demandes d'avis sont restées sans réponse.

C. La requête en intervention de la première partie intervenante

La première partie intervenante indique tout d'abord qu'outre le formulaire de demande de permis qui détaille les impacts du projet sur l'environnement, elle a produit une notice d'évaluation des incidences qui aborde adéquatement l'ensemble des impacts du projet.

Reprenant les différents griefs, elle pointe dans la notice les éléments qui y répondent. Elle estime, par ailleurs, qu'outre le reportage photographique, la vue Google Earth et les vues 3D, les plans (descriptif, implantation, coupes et élévations) joints à la demande de permis permettent de se forger une représentation

exacte et précise de la situation existante et projetée ainsi que des impacts que le projet pourrait avoir sur son environnement immédiat.

Enfin, elle fait état du courrier de ses conseils adressé le 9 septembre 2019, dans lequel elle a déjà apporté des précisions sur l'ensemble des griefs soulevés.

Elle affirme que sur la base de l'ensemble des éléments qui précèdent, la partie adverse a été en mesure de se forger une représentation exacte des lieux et de la situation projetée, ainsi que des impacts environnementaux du projet.

Elle est d'avis, par ailleurs, que l'autorité a bien tenu compte de l'ensemble des réclamations qui ont été adressées dans le cadre des deux enquêtes publiques qui ont été réalisées, en ce compris celle des requérants, et qui sont résumées dans l'acte attaqué.

Elle constate que, tout comme le collège communal dans sa décision de première instance, la partie adverse précise ensuite qu'elle s'estime suffisamment informée compte tenu de l'ensemble des éléments dans le dossier, qu'une étude d'incidences n'est pas nécessaire, puis décrit longuement le projet en lui-même ainsi que les choix architecturaux et conceptuels qui ont été opérés par le demandeur compte tenu de la configuration des lieux (recul, déclivité, etc.).

Elle soutient qu'en décidant de confirmer l'autorisation de première instance, l'on peut raisonnablement considérer que le Gouvernement s'en approprie les motifs. À cet égard, elle rappelle que, dans la décision de première instance, le collège communal aborde explicitement l'ensemble des problématiques soulevées par les requérants dans le cadre de l'enquête publique, mais également au travers de ses avis préalables du 22 novembre 2018 et du 20 mai 2019 reproduits *in extenso*. Elle en déduit que l'acte attaqué est adéquatement motivé.

D. La requête en intervention de la seconde partie intervenante

La seconde partie intervenante affirme qu'outre le formulaire de demande de permis qui détaille les impacts du projet sur l'environnement, la demanderesse de permis a produit une note d'évaluation des incidences qui aborde adéquatement l'ensemble des incidences du projet. Elle ajoute en ce qui concerne particulièrement l'impact en termes d'ombrage que deux études d'ensoleillement ont été déposées. Elle rappelle également le contenu de la lettre des conseils de la demanderesse de permis du 9 septembre 2019 dans laquelle ils apportent des précisions sur l'ensemble des griefs soulevés par les parties requérantes. Elle conclut

que la base de l'ensemble de ces éléments, la partie adverse a pu se représenter de manière exacte les lieux, la situation projetée et les impacts environnementaux du projet. Elle estime que l'autorité a tenu compte de l'ensemble des réclamations qu'elle résume dans l'acte attaqué. Elle soutient qu'en confirmant la décision de première instance, l'autorité de recours s'en approprie les motifs. Elle constate que l'autorité communale avait abordé les différents griefs soulevés par les parties requérantes dans sa décision de première instance ainsi que dans ses avis préalables. Elle conclut que l'acte attaqué est suffisamment et adéquatement motivé.

VI.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle 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 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.

2. En ce qui concerne les inexactitudes et incomplétude alléguées de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, l'article D.66, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose comme suit :

- « Sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur:
- 1° l'homme, la faune et la flore;
 - 2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;
 - 3° les biens matériels et le patrimoine culturel;
 - 4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2° et 3°, du présent alinéa ».

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. À cet égard, comme déjà rappelé, si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement pour apprécier les incidences du projet, elle peut

également se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, comme les pièces du dossier de la demande.

En outre, il appartient en principe à celui qui dénonce de tels défauts de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

3. Enfin, l'autorité ne doit pas, en règle, répondre de manière expresse à toutes les objections émises par l'administré au cours de la phase administrative de la procédure. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement ces objections et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a fait. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

4. En l'espèce, l'acte attaqué résume les différents griefs développés dans les réclamations déposées à l'occasion des deux enquêtes publiques.

En revanche, à supposer que les éléments du dossier, auxquels s'ajoutent les informations complémentaires déposées par la demanderesse de permis et les éléments pointés dans les réclamations ont permis d'informer l'autorité et ont contribué à ce qu'elle puisse statuer en connaissance de cause, il faut encore que la motivation de la décision attaquée permette de constater que l'autorité de recours a effectivement examiné les différents griefs émis à l'encontre du projet et a indiqué les raisons pour lesquelles elle ne les considérait pas fondés.

En ce qui concerne l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti, l'autorité de recours se contente de constater que « les gabarits des constructions voisines proches du bien sont R+1+C » et estime que « rien ne s'oppose à monter le gabarit visible depuis la voirie à R+2+C ». Ensuite, elle indique ce qui suit:

« Considérant [lire : que] l'implantation de ces trois immeubles comprenant 61 logements induit une densité résidentielle (DR) nette sur la partie urbanisable des parcelles composant le bien estimée à 70 logements/ha; soit si l'on considère la totalité de la superficie des parcelles concernées (y compris la partie en zone forestière), une densité de ± 50 logements/ha; que sur base de l'extrait cadastral la densité relevée se situe plutôt entre 15 à 20 logements/ha; qu'il y a manifestement surdensification de la zone d'habitat pour la partie du bien concernée ».

Elle ne précise cependant pas les raisons pour lesquelles la surdensification manifeste constatée peut néanmoins être autorisée à cet endroit. Par ailleurs, la motivation précitée ne révèle pas un examen suffisant de l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti environnant.

Sur la question des nuisances sonores dues à la circulation de nombreuses voitures sur le site et sur les problèmes de mobilité, elle indique uniquement ce qui suit:

« Considérant que le charroi et le trafic ont été appréhendés dans l’avis initial et sur les plans modifiés; qu’il est resté inchangé sur le fond mais est complété par des conditions particulières à imposer, notamment en matière de rejet des eaux; Considérant qu’aucun des avis sollicités n’est défavorable ».

Une telle motivation ne permet pas de déterminer si l'autorité de recours a examiné les griefs, ni quelle est sa position sur ces points.

Sur les problèmes d'érosion, d'égouttage ou d'abattage d'arbres, l'autorité de recours reste muette.

Elle indique finalement ce qui suit:

« Considérant les demandes d’avis au Département de la Nature et des Forêts restées sans réponse; qu’il y a donc lieu de considérer ces avis favorables par défaut;
Vu le courrier daté du 9 septembre 2019 émanant du Conseil de l’exploitant, débattant des différents griefs émis par les riverains;
Considérant que le strict respect des conditions générales, sectorielles et intégrales en vigueur et des conditions particulières énumérées ci-après est de nature à réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l’exploitation de l’établissement; ».

À nouveau, s’il est permis de déduire de ces motifs que l'autorité de recours a pu avoir connaissance des différents griefs émis, ils ne permettent en revanche pas de constater qu'ils ont bien été examinés et, en tout état de cause, ne révèlent pas les raisons pour lesquelles l'autorité n'y a pas égard.

Enfin, s’agissant d’un recours en réformation, l’autorité saisie de celui-ci doit statuer à nouveau sur le dossier en exerçant elle-même un pouvoir d’appréciation et en considérant tous les aspects de l’affaire en vue de substituer sa décision à celle qui fait l’objet du recours. Si l’autorité de recours indique, dans le dispositif de l’acte attaqué, qu’elle confirme la décision d’octroi prise en première instance, elle ne précise cependant pas s’en approprier les motifs.

Partant, la motivation de la décision attaquée n’est ni suffisante ni adéquate.

Le premier moyen est fondé et suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VII. Indemnité de procédure et dépens

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande, dans la limite du montant de base de 700 euros.

Les dépens sont mis à la charge de la partie adverse, dont les droits de rôle de 600 euros, en l'espèce. Quant à la contribution visée à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, il y a lieu de la réduire à 20 euros dans le cadre du présent litige. En effet, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, publié au *Moniteur belge* du 20 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans l'article 4, § 4, alinéa 1^{er}, de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne », les mots « par partie requérante ».

En conséquence, dans l'hypothèse d'une requête appuyée par une pluralité de parties requérantes, une seule contribution de 20 euros peut être réclamée pour cette requête.

En vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de l'arrêt de la Cour constitutionnelle précité, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue, en l'espèce.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la SA Eiffage Development et la commune de Jalhay sont accueillies.

Article 2.

Est annulé l'arrêté des ministres chargés de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire du 14 octobre 2019 qui accorde un permis unique à la SA Eiffage Development, pour la construction et l'exploitation de 3 immeubles de 61 appartements avec parking souterrain et extérieur dans un établissement situé route de Balmoral, n° 30 à Jalhay.

Article 3.

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

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence d'un tiers chacune, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 900 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 600 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Article 5.

Les 2 contributions de 20 euros indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 1^{er} février 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Anne-Françoise Bolly