

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 198.190 du 24 novembre 2009

A.184.641/XIII-4646

En cause :

1. **DORGEO** Mauricette,
2. **WIENDERS** Pierre,
ayant tout deux élu domicile chez
Me Michel DELNOY, avocat,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Bouillon**,
ayant élu domicile chez
Me Michel KAISER, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
AUBERGE DE LA FERME**,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 juillet 2007 par l'association sans but lucratif LES FET'CHIR, Mauricette DORGEO et Pierre WIENDERS qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Bouillon le 29 mai 2007 à la société anonyme AUBERGE DE LA FERME, pour la "construction d'un ensemble immobilier intégrant quinze appartements et deux maisonnettes (résidences secondaires, à vocation touristique) en lieu et place d'un ancien hôtel (à l'état de chancre)" à Rochehaut, Route d'Alle, parcelles cadastrées section A, n^{os} 471d, 472f, 473d, 474ab, 475n, ainsi que "la délibération du conseil communal de Bouillon du 12 mars 2007 relative à ce projet";

Vu l'arrêt n° 182.104 du 16 avril 2008 rejetant la requête en tant qu'elle est introduite par l'A.S.B.L. LES FET'CHIR et renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire;

Vu l'arrêt n° 185.777 du 21 août 2008 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 29 septembre 2009 par Mauricette DORGEO et Pierre WIENDERS;

Vu la requête introduite le 21 août 2007 par laquelle la société anonyme AUBERGE DE LA FERME demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 2 décembre 2008 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse des parties adverses et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérantes, des parties adverses et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 9 octobre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 12 novembre 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. LAUWERS, loco Me M. DELNOY, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me M. KAISER, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me F. GUERENNE, loco Me F. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande ont été exposés dans l'arrêt n° 182.104 du 16 avril 2008; qu'il convient cependant de rappeler que la demande de permis d'urbanisme introduite le 26 septembre 2006 par la S.A. AUBERGE DE LA FERME a notamment pour objet la construction de quatre immeubles résidentiels parallèles, l'un de six appartements (bâtiment A) et trois immeubles de trois appartements chacun (bâtiments B, C et D) ainsi que de deux maisonnettes "résidences secondaires à vocation touristique" (bâtiments E et F) sur un bien situé à Rochehaut, cadastré section A, parcelles n°s 471d, 472f, 473d, 474a, 474b, 475n; que ce complexe immobilier de six immeubles est situé sur la crête rocheuse de Rochehaut, à moins de cent mètres d'un site Natura 2000 (BE34042), juste en face d'un site classé (boucle de Frahan) et dans une zone de protection de sites classés patrimoine naturel (vallée) arrêtée le 31 décembre 1998; que la première requérante est propriétaire d'une maison de vacances, sise sur la parcelle contiguë n° 473 C, et d'une maison d'habitation sise sur la parcelle contiguë n° 472 D (soit respectivement les n°s 41 et 37 de la rue de la Cense); que ces maisons sont situées à l'arrière des six immeubles en projet; que le second requérant, domicilié à Dinant, est, propriétaire d'une maison située rue de la Cense, 39, cadastrée section A, n° 473B; que sa maison est située le long de la voirie interne d'accès menant aux quatre immeubles à appartements projetés; que les immeubles des requérants sont implantés à moins de 50 mètres des limites des parcelles concernées par le projet;

Considérant que la seconde partie adverse estime que l'arrêt n° 182.104 du 16 avril 2008 statue sur la demande de suspension et que cet arrêt rejette la requête en tant qu'elle est introduite par l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) LES FET'CHIR; qu'elle demande la confirmation de cet arrêt;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la seconde partie adverse, l'arrêt n° 182.104 du 16 avril 2008 ne statue pas sur la demande de suspension, mais intervient à la suite d'un rapport de l'auditeur déposé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure; que, par cet arrêt, le Conseil d'Etat sursoit à statuer et renvoie l'affaire à la procédure ordinaire; que, en outre, cet arrêt rejette, en son article 2, la requête en annulation en tant qu'elle est introduite par l'A.S.B.L. LES FET'CHIR, ce que rappelle l'arrêt n° 185.777 du 21 août 2008 de rejet de la demande de suspension; que l'arrêt n° 182.104 du 16 avril 2008 a partagé les conclusions du rapport et définitivement rejeté la requête en annulation en tant qu'elle est introduite par l'A.S.B.L. LES FET'CHIR; qu'il n'y a pas lieu de le confirmer sur ce point; que l'exception d'irrecevabilité est rejetée;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 27, 140 et 141 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles D.64 et D.66 du Livre 1^{er} du Code wallon de l'environnement et de la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation de certains projets publics et privés sur l'environnement; qu'ils font valoir que l'acte attaqué autorise un projet touristique - plus précisément, un projet de village de vacances - sans avoir égard à l'insertion de ce projet dans son environnement, alors que les dispositions visées au moyen subordonnent l'octroi d'un permis d'urbanisme pour un tel projet à l'adoption préalable d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.) et à ce que le projet s'insère dans l'environnement; qu'ils s'appuient sur l'avis des pompiers relatif au projet, sur la comparaison faite par le collège communal avec l'hôtel existant quant à la capacité en lits et sur l'absence d'acte de division des immeubles projetés; qu'ils soutiennent que c'est à tort que l'acte attaqué examine les incidences du projet sur l'environnement en considérant que ce projet est un projet de type résidentiel alors qu'il est un projet de type touristique; qu'ils en concluent que la partie adverse n'a dès lors pas évalué adéquatement les incidences du projet sur l'environnement, notamment en ce qui concerne le charroi engendré par celui-ci; qu'ils ajoutent qu'"en considérant que le projet litigieux générera moins de nuisances qu'un hôtel «existant», alors que cet hôtel est inexploité depuis 2000, la partie adverse n'a pas évalué les incidences sur l'environnement du projet en adéquation avec la situation existante de fait"; qu'ils relèvent enfin que le permis d'urbanisme est délivré sur la base d'une simple notice d'évaluation des incidences sur l'environnement alors

qu'aucune base légale ne permettait de prévoir le dépôt d'une telle notice au moment où celle-ci a été déposée et que la décision qui a été prise par le collège communal selon laquelle il ne convient pas d'ordonner la réalisation d'une étude d'incidences pour le projet est rédigée de manière stéréotypée, méconnaissant ainsi le prescrit de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant qu'en réplique, les requérants rappellent le contenu de l'article 141 du CWATUP et considèrent qu'en aucun cas le législateur n'a eu égard au fait que les logements soient destinés à la vente ou à la location, pour déterminer si un projet peut être qualifié de village de vacances; qu'ils estiment que les deux premiers critères décrétaux du concept de "village de vacances" sont rencontrés en l'espèce et que le caractère touristique du projet ressort clairement du libellé de la demande de permis; qu'ils ajoutent que le projet, considéré dans sa globalité, s'inscrit tout à fait dans le projet touristique général des consorts BOREUX et qu'il est donc bien "destiné à promouvoir des séjours de détente" plus spécifiquement dans le village de Rochehaut et que la seconde partie adverse admet d'ailleurs elle-même que le projet litigieux peut avoir une "vocation touristique de par sa localisation"; qu'ils exposent encore que le demandeur de permis d'urbanisme est un "organisme actif dans les services de loisirs";

Considérant, sur la question du village de vacances, que la demande de permis a notamment pour objet la construction, sur un bien situé à Rochehaut, d'un immeuble résidentiel de six appartements (bâtiment A), de trois immeubles résidentiels de trois appartements chacun (bâtiments B, C et D), et de deux maisonnettes qui, au terme du formulaire de demande de permis, constituent des "résidences secondaires à vocation touristique" (bâtiments E et F); que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement accompagnant la demande de permis d'urbanisme précise que les appartements sont destinés à la vente; qu'elle n'établit en revanche pas que telle serait également la destination des deux maisons ni n'apporte par ailleurs aucune précision quant à leur vocation touristique;

Considérant que, dans son avis du 24 octobre 2006, le groupe régional de défense contre l'incendie relevait ce qui suit :

" [...] Bâtiments E. F.
Si ces bâtiments sont mis en vente, ils seront considérés comme maisons unifamiliales. Par contre s'ils sont destinés à l'hébergement touristique, ils seront soumis à l'AGW du 09.12.2004 portant exécution du décret du 18.12.2003. (...)";

qu'ainsi, contrairement à ce qu'allèguent les requérants, l'avis du service des pompiers n'indique pas que le projet pourra être destiné à l'hébergement touristique, mais évoque

la possibilité que les bâtiments E et F - et eux seuls - reçoivent une telle destination; qu'il ne remet par ailleurs pas en cause le fait que les quinze appartements sont destinés à la vente;

Considérant, en outre, que le collège communal de Bouillon compare le projet à l'hôtel existant en ce qui concerne la circulation et les parkings :

" [...] Considérant qu'en ce qui concerne le charroi, le projet générera au total moins d'allers et venues de véhicules que l'hôtel existant et ses équipements annexes qu'étaient la piscine, la salle de banquets, le terrain de tennis, le restaurant de 70 places et la capacité hôtelière de 30 chambres (70 lits min.); qu'en effet la capacité en «lits» du projet est inférieure et que des appartements et maisonnettes induisent moins de circulation qu'un équipement hôtelier (...)"

qu'il ne peut toutefois être déduit du considérant qui précède que le collège considère le projet comme un projet destiné à l'hébergement touristique;

Considérant que dans son avis du 2 mai 2007, le fonctionnaire délégué relève notamment que l'enquête publique organisée du 6 au 23 octobre 2006 a donné lieu à des réclamations portant notamment sur la vente des appartements sans règlement de propriétés communes et sur l'incohérence juridique liée au fait que les appartements seront vendus alors que le promoteur restera propriétaire du sol; qu'il considère que ces réclamations ne sont pas fondées dans la mesure où l'article 126 du CWATUP règle les cas de constructions groupées nécessitant la création d'infrastructures et d'équipements communs, et dans la mesure où la vente porte sur le bâti et sur le terrain y correspondant; qu'il relève également que cette dernière "remarque ne relève pas d'urbanisme mais du droit civil";

Considérant que les quinze appartements sont destinés à la vente; que rien ne permet d'affirmer que le projet, considéré dans sa globalité, s'inscrirait dans un projet touristique général des consorts BOREUX; que si, en revanche, il n'est pas exclu que les deux maisonnettes restent la propriété de la demanderesse de permis et qu'elles soient mises en location comme gîtes, ce seul élément ne suffit pas à faire du projet, pris dans son ensemble, un village de vacances répondant aux critères de l'article 141 du CWATUP; que, dès lors que le permis attaqué n'est pas relatif à un équipement touristique visé par le chapitre IV du titre V du Livre 1^{er} du CWATUP, il pouvait être octroyé dans la zone considérée, en l'absence de P.C.A.;

Considérant, en conséquence, qu'en évaluant le charroi occasionné par un projet résidentiel, la première partie adverse n'a pas commis d'erreur;

Considérant que la première partie adverse estime, en ce qui concerne la circulation et les parkings, que le projet litigieux générera moins de nuisances que n'en causeraient l'hôtel et ses équipements qu'étaient la piscine, la salle de banquets, le terrain de tennis, le restaurant de 70 places et la capacité hôtelière de 30 chambres; qu'elle a donc pris en considération les nuisances qui seraient occasionnées par ce bâtiment si ce dernier devait être remis en état et exploité conformément à sa dernière affectation et n'a pas considéré que l'hôtel existant, qu'elle qualifie elle-même d'établissement à l'état de chancre, serait à l'heure actuelle encore exploité; que dès lors, en considérant que le projet litigieux générera moins de nuisances que l'hôtel "existant", quand bien même celui-ci est, au moment de la délivrance du permis, inexploité, la première partie adverse a évalué les incidences sur l'environnement du projet en adéquation avec la situation de fait existante; qu'à cet égard, le premier moyen de la requête n'est pas fondé;

Considérant, sur la question de l'évaluation des incidences, que la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 26 septembre 2006 et déclarée complète et recevable le 3 octobre 2006; que l'acte attaqué a été pris le 29 mai 2007, soit à une date à laquelle le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement était en vigueur et à laquelle, par conséquent, une procédure d'évaluation des incidences était d'application; que l'acte attaqué pouvait en conséquence être délivré; que le fait qu'aucune procédure d'évaluation des incidences n'était en vigueur au moment de l'introduction de la demande est sans effet à cet égard;

Considérant, ensuite, que le permis d'urbanisme attaqué est motivé comme suit quant à la nécessité qu'il y a ou non de réaliser une étude d'incidences :

- " Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme;
Considérant que cette notice est complète en ce qu'elle identifie, décrit et évalue les incidences probables, directes et indirectes du projet, notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel, ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs; que les critères ayant présidé au choix du recours à la présente notice ont été déterminés en tenant compte des annexes I et II de la Directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, ainsi que des critères de sélection pertinents fixés à l'annexe III et à l'article D.66, § 2, Livre 1^{er}, du Code de l'environnement;
Considérant qu'en statuant sur la présente demande de permis, l'autorité est donc complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et sur les objectifs visés à l'article D.50 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement;
Vu l'article 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Considérant qu'il résulte de la localisation du projet, de la faible richesse sur le plan de la faune et de la flore du lieu d'implantation du projet, du fait que le site est repris en zone d'habitat à caractère rural, que le projet a très peu d'incidences environnementales dans la mesure où il porte sur la création de logements en recourant à des matériaux traditionnels du bâti ardennais (pierre de schiste, le bois et l'ardoise naturelle,...), que l'aspect paysager a été particulièrement appréhendé par le biais d'un concours d'architecture organisé préalablement à la demande de permis et dont un des critères principaux pris en compte pour apprécier les projets présentés était l'emprise visuelle des bâtiments dans le paysage, que le choix des matériaux, le principe d'implantation et les gabarits atténuent sensiblement cet impact paysager; Vu les incidences potentielles du projet sur l'environnement et les mesures et dispositifs établis par le demandeur pour y obvier; Considérant que les constructions s'implantent entièrement dans la zone d'habitat à caractère rural et qu'aucune construction n'est projetée en zone forestière; Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidence";

Considérant que cette motivation, qui se réfère aux circonstances concrètes de l'espèce et qui n'est pas transposable, comme telle, à n'importe quel permis d'urbanisme, n'est pas stéréotypée et ne méconnaît pas la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que le premier moyen de la requête n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 36 du CWATUP, du plan de secteur de Betrix-Libramont-Neufchâteau tel qu'arrêté définitivement par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 5 décembre 1984 et de l'erreur de fait; qu'ils relèvent qu'en l'espèce, le projet est situé en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone forestière; qu'ils soutiennent qu'il convient de prendre en compte la totalité du terrain sur lequel le projet s'implante pour délimiter le périmètre d'un permis d'urbanisme collectif; qu'il est peu douteux, selon eux, que les futurs résidents, dont la terrasse touche la zone forestière, utiliseront la partie de la parcelle située dans cette zone à des fins d'agrément, celle-ci se trouvant immédiatement dans le prolongement de leur immeuble; qu'ils affirment qu'en tout état de cause, aucun dispositif de protection de la zone forestière contre une telle utilisation, ni d'un point de vue matériel, ni d'un point de vue juridique, n'est prévu par l'acte attaqué et qu'en somme, le projet est implanté, pour partie, en zone forestière et permet l'utilisation de cette zone en tant que terrain d'agrément, affectation non compatible avec la zone forestière; qu'ils prétendent que dès lors, ce projet méconnaît la destination de la zone forestière, telle que déterminée par l'article 36 du CWATUP;

Considérant qu'en réplique, les requérants font encore valoir que le CWATUP, de manière générale, et les dispositions des plans de secteur visent les activités réalisées sur un territoire et non uniquement les constructions ou projets

soumis à permis d'urbanisme; qu'ils exposent que l'objet premier d'un plan de secteur est de procéder à une répartition des activités de l'homme sur un territoire donné, qu'ainsi, les articles 26 et 27 du CWATUP définissent les zones d'habitat par référence à des activités, à savoir la résidence et d'autres activités et pas simplement à des "constructions autorisables" et que la zone forestière est définie, à l'article 36 du CWATUP, par référence à des activités, à savoir "la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique"; qu'ils concluent que, dans la mesure où le projet litigieux permet l'utilisation d'une zone forestière en tant que jardin d'agrément lié à plusieurs immeubles à appartements, il ne peut être soutenu que le projet correspond aux activités autorisées en zone forestière et qu'il est compatible avec la zone forestière;

Considérant qu'en l'espèce, les constructions en projet sont situées sur les parcelles cadastrées section A, n^{os} 471d, 472f, 473d, 474ab, 475n; que s'il est exact que la parcelle 474b est située pour partie en zone forestière et pour partie en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau, il n'en demeure pas moins que la construction à ériger sur cette parcelle se trouve entièrement sur la partie située en zone d'habitat à caractère rural; que le fait que la terrasse des futurs résidents touche la zone forestière est sans incidence à cet égard; qu'en affirmant que les futurs résidents utiliseront la partie de la parcelle située dans cette zone à des fins d'agrément (non autrement précisées), les requérants font un procès d'intention; qu'en toute hypothèse, aucune disposition n'interdit d'user d'une parcelle sise en zone forestière à certaines fins d'agrément (ainsi par exemple, il n'est pas interdit aux enfants d'y jouer), dès lors qu'aucune construction n'est érigée sur celle-ci qui soit de nature à empêcher le maintien de son caractère forestier; qu'il est donc inexact de prétendre que le projet est implanté, pour partie, en zone forestière et qu'il permet, sans autre précision quant à ce, l'utilisation de cette zone en tant que terrain d'agrément, affectation non compatible avec la zone forestière;

Considérant que le fait que l'acte attaqué ne prévoit aucun dispositif de protection de la zone forestière contre une telle utilisation n'a pas pour effet de rendre celui-ci illégal; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 414 et suivants du CWATUP portant le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite; qu'ils affirment que la pente d'accès située entre les bâtiments B et C et entre les bâtiments C et D du projet autorisé par l'acte attaqué comporte une pente d'environ 33 p.c. et que le parking ne comporte aucun emplacement pour personne à mobilité réduite, alors que

les dispositions visées au moyen imposent que, pour l'accès aux personnes à mobilité réduite, les pentes d'accès aux immeubles soient inférieures ou égales à 5 p.c. et qu'un parking comporte au moins, par tranche de 50 emplacements, un emplacement pour personne à mobilité réduite, d'une largeur de 3,30 mètres et identifié comme tel; qu'ils relèvent qu'entre les bâtiments B et C et entre les bâtiments C et D, le passage est en pente de 5 p.c., selon les plans déposés par la demanderesse de permis à la suite de l'avis du fonctionnaire délégué; qu'ils observent que, toutefois, afin d'accéder à cette pente qui semble répondre aux exigences des dispositions visées au moyen, une pente d'environ 2,70 mètres en projection horizontale pour une montée de 90 centimètres est prévue (coupe GG et HH, plan n° 4/10), ce qui correspond à une pente de 33 p.c.; qu'ils font valoir que, cependant, l'article 415/1 du CWATUP impose que les pentes des accès aux bâtiments soient de 5 p.c. et que si le texte prévoit certaines exceptions à ce principe, il ne prévoit aucunement la possibilité de prévoir une pente de 33 p.c. sur une longueur de 2,70 mètres; que, selon eux, le projet même tel que modifié, ne respecte ni la condition imposée par le fonctionnaire délégué ni le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant qu'en réplique, les requérants précisent que l'article 415 du CWATUP vise chaque "tranche successive de 50 emplacements" et que cette disposition est applicable au parking de moins de 50 places; qu'ils soulignent que la configuration du parking en projet est telle qu'une modification du marquage du sol ne permet pas de respecter les dispositions visées au moyen et que pour y parvenir des modifications structurelles seraient nécessaires qui requerraient une nouvelle demande; qu'ils estiment aussi que même s'il fallait prendre en compte l'accès aux immeubles par le sous-sol, afin de contourner la violation des normes en matière de pentes d'accès, les sas du sous-sol ne prévoient pas d'aire de rotation de 1,5 mètre, comme l'impose l'article 415/2, alinéa 3, du CWATUP et que le projet litigieux méconnaît donc en tout état de cause les dispositions visées au moyen; qu'ils font encore valoir que les articles 414 et suivants du CWATUP constituent un règlement d'urbanisme dont la violation est sanctionnée pénalement (article 154, 4°, du CWATUP) et que la plupart des dispositions dont la méconnaissance est sanctionnée pénalement sont considérées comme d'ordre public; qu'ils exposent qu'il en va de même de la violation de dispositions de droit international généralement considérées comme d'ordre public; qu'ils font ainsi valoir que la Convention relative aux droits des personnes handicapées et son Protocole facultatif se rapportant à la Convention relative aux droits des personnes handicapées, adoptés à New York le 13 décembre 2006, imposent notamment de "prendre en compte la protection et la promotion des droits de l'homme des personnes handicapées dans toutes les politiques et dans tous les programmes"

(article 4, c), "afin de permettre aux personnes handicapées de vivre de façon indépendante et de participer pleinement à tous les aspects de la vie", "(de prendre) des mesures appropriées pour leur assurer, sur la base de l'égalité avec les autres, l'accès à l'environnement physique, aux transports, à l'information et à la communication, y compris aux systèmes et technologies de l'information et de la communication, et aux autres équipements et services ouverts ou fournis au public, tant dans les zones urbaines que rurales"; qu'ils observent que ces mesures, parmi lesquelles figurent l'identification et l'élimination des obstacles et barrières à l'accessibilité, s'appliquent, entre autres, aux bâtiments, à la voirie, aux transports et autres équipements intérieurs ou extérieurs, y compris les écoles, les logements, les installations médicales et les lieux de travail (article 9, § 1); qu'ils ajoutent qu'en leur qualité d'"habitants du quartier", ils justifient de l'intérêt à agir pour la préservation du bon aménagement de celui-ci et que le règlement considéré s'inscrit dans l'objectif visé à l'article 1^{er} du CWATUP; qu'ils soutiennent aussi que, selon la Convention d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, à laquelle la Région wallonne a donné son assentiment par un décret du 13 juin 2002, chaque Etat partie à la Convention doit veiller "à ce que les membres du public qui répondent aux critères éventuels prévus par son droit interne puissent engager des procédures administratives ou judiciaires pour contester les actes ou omissions de particuliers ou d'autorités publiques allant à l'encontre des dispositions du droit national de l'environnement" (article 9, § 3); qu'à leur sens, une telle législation est d'ordre public et que chacun a intérêt à en soulever la violation dans le but d'éviter que les candidats acheteurs ou locataires qui se présenteront pour l'achat soient confrontés à une impossibilité matérielle d'habiter le bien; qu'ils concluent avoir un intérêt à soulever la violation des articles 414 et suivants du CWATUP;

Considérant que les arguments tirés de la violation de la Convention d'Aarhus, de la Convention relative aux droits des personnes handicapées et de son Protocole facultatif, précités, ne sont pas formulés dans la requête alors qu'ils auraient pu l'être; que, présentés dans le mémoire en réplique, ils sont tardifs et, partant, irrecevables; que les requérants n'établissent pas qu'ils appartiennent à la catégorie des personnes visées par les articles 414 et suivants du CWATUP; qu'ils ne soutiennent pas non plus que la conformité des immeubles en projet aux articles 414 et suivants du CWATUP est nécessaire à la satisfaction de leurs besoins de vie; que le fait que ce règlement est pénalement sanctionnée n'est pas en soi de nature à dispenser un requérant de l'obligation de montrer son intérêt au moyen pris de sa violation; que les requérants qui ne font pas cette démonstration n'ont dès lors pas intérêt au moyen qui est, partant, irrecevable;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'acte attaqué est assorti de conditions qui ne sont pas réalisables ou qui devaient être rencontrées par les plans modificatifs du projet, mais ne l'ont pas été, alors que, à moins de commettre une erreur de fait, l'auteur d'un acte administratif doit se baser sur des motifs de fait et de droit dont l'existence est dûment établie; qu'ils relèvent qu'en l'espèce, le projet est autorisé à la condition de "respecter les remarques émises par le groupe régional de défense contre l'incendie" portant notamment que "1.1 l'accès aux bâtiments se fera par une voirie carrossable d'une largeur de 4 m avec un rayon de braquage de 11 m", que "la pente ne pourra excéder 9 %" et que "6.8.5.3. (...) pour les bâtiments E et F, une borne d'incendie sera prévue le long de la route N819"; qu'ils observent que la pente de la rue de la Cense est, elle-même, par endroit, de 20 % et, en moyenne, de 15 %, ainsi que cela ressort d'un relevé réalisé par un géomètre expert; qu'il est donc impossible, selon eux, de déclarer, en l'espèce, que le projet bénéficie d'un accès dont la pente est de 9 % maximum; qu'ils soutiennent que, de même, la borne d'incendie pour les bâtiments E et F n'a pas été prévue sur les plans; qu'ils ajoutent qu'il en va de même de la condition émise par le commissaire voyer selon laquelle "il y a lieu de prévoir le by-pass de la station prévue ainsi que les travaux de réparation de voirie"; qu'à leur sens, les plans de la demande de permis d'urbanisme ne permettent pas de savoir où se trouve le "by-pass" ni en quoi consisteraient les "travaux de réparation de voirie" préconisés par le commissaire voyer; qu'ils affirment qu'il convenait dès lors que la partie adverse soit refuse le permis d'urbanisme sollicité, soit décide de s'écarter des avis précités, soit impose le dépôt de nouveaux plans et concluent qu'en accordant le permis d'urbanisme litigieux sous des conditions qui ne peuvent pas être respectées dans les faits, la partie adverse a commis une erreur; qu'ils répètent qu'en estimant que le projet litigieux générera moins de nuisances qu'un hôtel "existant", alors que cet hôtel est inexploité depuis 2000, la partie adverse n'a pas évalué les incidences du projet sur l'environnement en adéquation avec la situation de fait existante;

Considérant que les requérants précisent, en réplique, que si, comme le Conseil d'Etat l'a estimé dans son arrêt n° 185.777, ce n'est pas la pente de la rue de la Cense, mais celle de la voirie interne du projet litigieux qui devait être prise en compte, encore faudrait-il constater que cette pente est de plus de 9 p.c.; qu'en effet, l'examen approfondi des plans, qui ne pouvait être réalisé dans le cadre de la procédure de suspension, montre que si cette voirie interne débute bien à la limite du terrain côté rue de la Cense, elle se prolonge après un virage à angle droit, comme l'indiquent les plans, à l'arrière des bâtiments B, C et D; qu'ils calculent que cette portion de voirie présente une pente de 10,1 % et concluent que la condition d'une pente d'accès de 9 p.c. n'est donc pas respectée; qu'en outre, ils soutiennent que le rayon de braquage prescrit par

les services de lutte contre l'incendie, soit 11 mètres, n'est pas atteint, ni à la limite de la voie publique, ni à l'angle situé à l'entrée du parking, ni à la fin du cul-de-sac qui caractérise cette voirie interne; qu'ils estiment que cette violation des conditions imposées a pour effet d'empêcher l'accès aux véhicules de secours de grand gabarit, indispensables en cas d'incendie affectant l'arrière des immeubles litigieux, qui sont par ailleurs inaccessibles depuis la voirie publique et que la mise en oeuvre du projet litigieux, tel qu'autorisé, compromet donc la sécurité pour les immeubles situés à proximité, dont bien entendu ceux des requérants; qu'ils considèrent par ailleurs, que l'article 285 du CWATUP prévoit la nécessité de mentionner, au plan d'implantation, "l'implantation cotée et le gabarit des constructions projetées", que la seconde partie adverse n'expose pas la raison pour laquelle le placement d'installations fixes telles les bornes d'incendie serait dispensé de permis d'urbanisme et que s'il fallait considérer que les projets d'implantation d'installations fixes visées par l'article 84 du CWATUP ne doivent pas être repris au plan d'implantation, cela reviendrait à supprimer l'exigence de plan d'implantation; qu'un tel raisonnement ne peut être confirmé, à leur sens, sauf à priver d'utilité le plan d'implantation pour ce type de projets; qu'enfin ils écrivent ne pas apercevoir en quoi la condition émise par le commissaire voyer selon laquelle "il y a lieu de prévoir le by-pass de la station, ainsi que les travaux de réparation de voirie", serait respectée en raison de ce que les plans de la demande renseignent le système d'évacuation des eaux usées et que, s'il est évidemment heureux, tant pour le promoteur du projet que pour les requérants, qu'un tel système soit prévu, cela n'a pas pour effet que le projet prévoit le by-pass de la station d'épuration; qu'ils exposent enfin que les parties adverses n'indiquent aucunement, dans leurs écrits de procédure, qu'un tel "by-pass" serait prévu et que, dès lors, le projet devra être modifié pour respecter l'avis du commissaire voyer;

Considérant que, si aux termes des articles 86, § 1^{er}, et 123, alinéa 1^{er} du CWATUP, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant, par ailleurs, que les décisions administratives doivent reposer sur des motifs exacts, pertinents et admissibles;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est assorti de la condition de respecter les remarques émises notamment par le groupe régional de défense contre l'incendie et par le commissaire voyer; que le groupe régional de défense contre l'incendie relève ce qui suit :

- " le dossier plans concernant le projet susmentionné a été présenté avec un document technique dans lequel l'auteur du projet prend en compte les différentes mesures en matière de sécurité incendie reprises aux normes de base. Ces mesures seront respectées. Dans mon rapport, des précisions ou autres exigences pourront être ajoutées. Les mesures suivantes en matière de sécurité incendie devront être respectées (...)"

Considérant que l'avis est assorti des conditions suivantes :

- " l'accès aux bâtiments se fera par une voirie carrossable d'une largeur de 4 m avec un rayon de braquage de 11 m. La pente ne pourra excéder 9 %";
- " pour les bâtiments E et F, une borne d'incendie sera prévue le long de la route N819";

Considérant que s'il est vrai que dans son avis, le groupe régional de défense contre l'incendie ne précise pas la voirie carrossable pour laquelle il impose une largeur de 4 mètres et une pente de 9 p.c., il ne peut s'agir de la rue de la Cense; qu'en effet, d'une part, la particularité de l'espèce réside dans le fait que l'accès aux bâtiments s'effectue par une voirie carrossable interne au projet; que, d'autre part, la rue de la Cense est une voirie communale au bord de laquelle sont déjà implantés d'autres bâtiments; que la condition d'accès aux bâtiments ne peut que viser la voirie interne du projet, soit un chemin d'accès d'une largeur de 4,37 mètres qui débute au nord du site à l'entrée du terrain jusqu'à l'entrée du parking;

Considérant que le rayon de braquage ne peut à son tour concerner que la voirie interne; qu'il n'est pas démontré que la prescription d'un tel rayon n'est pas respectée; que sur ce point le moyen manque en fait; que l'indication aux plans annexés à la demande d'une pente de 10,1 p.c. sur une longueur de 11 mètres, au lieu des 9 p.c. prescrits par le service d'incendie n'est pas de nature à compromettre la sécurité des riverains qui ont fait remarquer dans leur requête que la rue de la Cense est "par endroit, de 20 p.c. et, en moyenne, de 15 %"; que sur ce point, les requérants n'ont pas d'intérêt au moyen;

Considérant que le fait que la borne d'incendie ne soit pas explicitement visée dans les nouveaux plans déposés à l'appui de la demande de permis ne rend pas le permis irrégulier; que le permis impose de respecter les remarques du groupe régional de défense contre l'incendie; que la remarque 6.8.5.4.2. est relative aux conditions de localisation de la borne; que l'implantation de cette borne est donc

explicitement requise par le permis attaqué et fixée de manière suffisamment précise; que, partant, la condition relative à l'installation d'une borne d'incendie le long de la route N819 ne nécessitait pas le dépôt de nouveaux plans; qu'au demeurant, il ressort de l'article 262, 9°, i), du CWATUP que les bornes d'incendie ne sont pas soumises à permis d'urbanisme; que sur ce point le moyen n'est pas fondé;

Considérant que l'avis favorable conditionnel du commissaire voyer précise notamment que "le projet prévoit un refoulement vers l'égout existant rue de la Cense qui est repris dans la zone d'assainissement collectif (station future)" et qu'"il y aurait donc lieu de prévoir le by-pass de la station prévue ainsi que les travaux de réparation de voirie"; que dès lors que les plans renseignent le système et l'emplacement des moyens d'évacuation des eaux usées, la demande est conforme à l'article 285, précité; que l'installation du by-pass, ne nécessite pas la production de nouveaux plans et que la réparation de la voirie après un raccordement aux égouts va de soi;

Considérant qu'il n'est pas établi que le permis d'urbanisme attaqué serait assorti de conditions qui ne pourraient pas être respectées dans les faits;

Considérant, enfin, qu'en ce qui concerne l'évaluation des incidences sur l'environnement du projet en adéquation avec la situation de fait existante, il est renvoyé à l'examen du premier moyen de la requête; que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination consacré par les articles 10 et 11 de la Constitution, ainsi que du Guide de l'urbanisme pour la Wallonie; que, dans une première branche, ils estiment que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a choisi de déroger à la ligne de conduite que constitue le Guide d'urbanisme pour la Wallonie et qui se veut un "cadre de référence" pour "l'ensemble des interlocuteurs" en matière d'urbanisme; qu'ils relèvent que le Guide de l'urbanisme pour la Wallonie, point 6.7 - l'aire de village - impose notamment que l'on s'efforce de ne pas densifier les villages au-delà d'une densité moyenne de dix logements par hectare et que pour maintenir une cohérence urbanistique dans l'ensemble du village, l'implantation des nouveaux bâtiments est définie de façon à former des espaces - rues dont les caractéristiques correspondent au mieux à celles du noyau du village; qu'ils observent qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme litigieux n'indique pas en quoi il considère que la densité du projet - qui est supérieure d'environ cinquante pour cent à la valeur prescrite

par le Guide de l'urbanisme pour la Wallonie - est acceptable, ni pourquoi la cohérence urbanistique du village peut être remise en cause par le projet; que, selon eux, la partie adverse a méconnu son obligation de motivation; que, dans une seconde branche, ils considèrent que le second acte attaqué, qui se limite à indiquer que le conseil communal "délibère sur les questions de voirie", n'est pas motivé au regard de la loi du 29 juillet 1991 et ne permet pas de connaître l'objet des travaux de voiries envisagés;

Considérant que les requérants précisent, en réplique, que le Guide de l'urbanisme pour la Wallonie doit avoir la portée d'une ligne de conduite pour les administrations auxquelles il s'adresse; qu'ils soulignent qu'une telle valeur de ligne de conduite a pour effet que, lorsque l'administration veut s'en écarter, elle peut le faire, mais doit en motiver formellement les raisons; qu'ils exposent aussi que le fait que ce Guide s'adresse non seulement à l'administration mais également au citoyen est le propre de toute circulaire ou de toute directive administrative;

Considérant, sur la première branche, que les requérants n'exposent pas concrètement en quoi les articles 10 et 11 de la Constitution seraient violés en l'espèce; que, le moyen est imprécis et, partant, irrecevable; que, par ailleurs, le préambule du Guide de l'urbanisme pour la Wallonie, édité par la Région wallonne en 2004, indique que ce guide est "cadre de référence" pour "l'ensemble des interlocuteurs" en matière d'urbanisme; qu'il y est encore précisé que

- " [ce guide] formule et illustre un ensemble de principes généraux, qui ne revêtent aucun caractère réglementaire, mais qui visent à encadrer et à stimuler la recherche et la création urbanistique et architecturale en Wallonie. Il se veut un instrument de dialogue entre les différents acteurs, un outil d'aide à la conception et d'accompagnement de prise de décision";
- " [ce guide] doit être considéré comme un cadre de référence utilisable par tous. (On) a ainsi veillé à préciser les positions défendues et à les rendre compréhensibles: les options sont abondamment illustrées, les notions employées le plus fréquemment sont définies, les ordres de grandeur sont quantifiés (...). Ce document garde néanmoins une portée générale et chaque option doit être appréciée au regard de la situation particulière rencontrée";

qu'il en résulte que ce guide est un document dépourvu de tout caractère réglementaire; que la partie adverse n'est pas tenue de motiver formellement un permis d'urbanisme par rapport à un document purement informatif; que la première branche du cinquième moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs s'applique à tout acte administratif unilatéral de portée individuelle émanant d'une autorité administrative entendue au sens

de l'article 14 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, qui a pour but de produire des effets juridiques à l'égard des tiers ou d'une autre autorité; que, s'agissant d'un acte réglementaire, la délibération du conseil communal sur les questions de voirie n'est pas soumise à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que seul le permis d'urbanisme l'est; que les requérants ne critiquent toutefois pas, dans la seconde branche du moyen, la motivation du permis d'urbanisme quant à la question de voirie; que la seconde branche du cinquième moyen n'est pas fondée;

Considérant que les requérants prennent un sixième moyen de la violation des articles 84, § 1^{er}, 12/, et 86 du CWATUP; que dans une première branche, ils estiment que la condition de réaliser tous les raccordements selon les exigences du contrôleur des travaux de la ville est imprécise, ne peut être exécutée telle quelle et, de plus, nécessite l'appréciation d'un tiers pour sa mise en oeuvre; que, selon eux, il en va de même de la condition reprise dans l'avis du commissaire voyer selon laquelle "le raccordement à l'égout communal fera l'objet d'une autorisation séparée"; qu'ils ajoutent qu'en outre, la condition selon laquelle il convient de prendre "toutes les précautions utiles afin d'éviter toute obstruction à l'évacuation des eaux dans le fossé de la voirie" est imprécise et laisse place à une grande marge d'appréciation tant au demandeur chargé d'apprécier l'obligation qui lui incombe, qu'à l'autorité de contrôle chargée de s'assurer de la bonne exécution du permis; qu'ils relèvent que de même, l'imposition d'un traitement anti-reflet des panneaux vitrés des balcons "à moins de les remplacer par une structure métallique légère, complétée par des câbles" ou celle de "maintenir au maximum la végétation existante" ne répondent pas à l'exigence susmentionnée de caractère exécutoire des conditions; qu'enfin, ils soutiennent que la remarque du groupe régional incendie selon laquelle "6.8.5.3. (...) pour les bâtiments E et F, une borne d'incendie sera prévue le long de la route N819", n'est pas suffisamment précise pour permettre sa mise en oeuvre sans appréciation ultérieure du demandeur, mais aussi, sans doute, du gestionnaire du réseau de distribution d'eau; que, dans la seconde branche, ils relèvent que le bien est situé en zone de protection d'un site classé et que conformément à l'article 84, §1^{er}, 12/, du CWATUP, toute modification de la végétation dans cette zone doit être soumise à permis d'urbanisme; qu'ils estiment que, la condition selon laquelle "la végétation sera effectivement maintenue au maximum" est imprécise et permet de défricher dans le périmètre d'une zone de protection sans fixer les limites du défrichement;

Considérant que les requérants précisent, en réplique, que la condition relative aux "panneaux solaires", comme le relève l'arrêt n° 185.777, offre "deux alternatives" au promoteur du projet litigieux; qu'ils estiment que cela suffit pour

décider que la première partie adverse a délaissé sa compétence au profit du demandeur de permis lui-même; qu'ils ajoutent que la condition relative aux défrichements selon laquelle "la végétation existante sera effectivement maintenue au maximum" est en contradiction avec la considération selon laquelle le permis d'urbanisme n'autorise aucun défrichement, que la condition relative à la borne d'incendie selon laquelle "la borne devra se situer «le long de la route N819»" est imprécise et ne permet pas de savoir où la borne devra exactement se situer;

Considérant que si, aux termes des articles 86, § 1^{er}, et 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est notamment assorti de l'obligation de respecter les conditions prescrites dans l'avis du fonctionnaire délégué, ainsi que des remarques émises par le groupe régional de défense contre l'incendie et du commissaire voyer; que l'avis du fonctionnaire délégué comprend quatre conditions; que parmi celles-ci, figure la condition soit de traiter les panneaux vitrés des balcons (anti-reflets), soit de les remplacer par une structure métallique légère complétée par des câbles; que cette condition est suffisamment précise et qu'elle ne laisse pas de véritable liberté d'appréciation à la demanderesse de permis puisque celle-ci n'a d'autre choix que d'opter pour l'une des deux branches de l'alternative;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué est également assorti de la condition suivante: "la végétation existante sera effectivement maintenue au maximum"; que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement précise, en page 2, qu'aucun déboisement ne sera nécessaire et que le couvert végétal sera maintenu et renforcé, comme l'attestent du reste les plans paysagers de la demande; que le premier acte attaqué relève par ailleurs à la page 17 "[...] qu'en scindant la superficie construite et en implantant des bâtiments transversalement, il est possible de maintenir la végétation existante, et même de la renforcer sensiblement", ce qui n'est pas contesté pas les requérants; que la condition qui assortit l'avis favorable du fonctionnaire délégué qui, de prime abord, s'apparente à une constatation, vise à garantir, dans les faits, la préservation de la végétation existante annoncée dans la demande de permis; que la critique des requérants selon laquelle la partie adverse

semble avoir autorisé un défrichement en zone de protection est en conséquence dénuée de pertinence;

Considérant que, dans son avis du 3 octobre 2006, le groupe régional de défense contre l'incendie relève ce qui suit :

" 6.8.5.3. une borne d'incendie sera placée comme prévu sur les plans. Elle sera raccordée au réseau public de la distribution d'eau. La conduite d'alimentation présente un diamètre intérieur d'au moins 80 mm. Si le réseau public de distribution d'eau n'est pas en mesure de satisfaire à cette condition, une réserve accessible en tout temps au service d'incendie d'au moins 50 m³ sera réalisée. Pour les bâtiments E et F, une borne d'incendie sera prévue le long de la route N819.

6.8.5.4.2. La localisation des bornes d'incendie doit satisfaire aux prescriptions de la CM. du 14.10.1975 relative aux ressources en eau d'extinction d'incendie";

Considérant que les requérants restent en défaut d'établir en quoi cette remarque ne serait pas suffisamment précise pour permettre sa mise en oeuvre sans appréciation de la demanderesse de permis; que l'acte attaqué prescrit, en outre, que la demanderesse de permis devra réaliser tous les raccordements selon les exigences du contrôleur des travaux de la ville et prendre toutes précautions utiles afin d'éviter toute obstruction à l'évacuation des eaux dans le fossé de la voirie; que cette précision est relative à la mise en oeuvre du permis; qu'elle n'implique aucune modification des plans ni ne signifie que la première partie adverse entend se réserver de procéder plus complètement à l'examen de l'opportunité du projet; que la remarque du commissaire voyer selon laquelle "le raccordement à l'égout communal fera l'objet d'une autorisation séparée" rappelle l'éventuelle application du principe de cumul des polices administratives; que le sixième moyen de la requête n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un septième moyen, de la violation des articles 116, 284, 285 et 286 du CWATUP; qu'ils font valoir que le plan de situation ne représente pas les alentours du projet litigieux à 500 mètres (article 285, 3°, a, du CWATUP) alors que le terrain, situé en dehors d'une agglomération au sens de l'article 285 du CWATUP, est sis dans le territoire non bâti d'une commune rurale; que, de même, le plan d'implantation ne représente pas, selon eux, le tracé des voies publiques, ainsi que l'implantation, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres de chacune des limites de la parcelle (article 285, 3°, b, du CWATUP), et qu'ainsi, la maison qui est la résidence principale de la première requérante (472D, n° 37 rue de la Cense) et la résidence secondaire du second requérant (473B, n° 39 rue de la Cense) n'y sont pas représentées avec, pour conséquence, que la situation des riverains directs - distants de 20 mètres environ des

immeubles projetés - n'a pas été prise en compte dans le cadre de la décision; qu'ils font valoir, en outre, qu'aucun plan, notamment d'élévation, n'est déposé pour le local technique et la réserve à pellets prévus au plan d'implantation n° 3 et qu'il n'est donc pas possible de connaître les matériaux de réalisation de ces bâtiments, ni leur hauteur, ni leur aspect; qu'enfin, contrairement à l'affirmation de la première partie adverse, ils observent que les plans sont dressés à l'échelle 1/150^e alors que les plans, élévations et coupes doivent, en principe, être établis à l'échelle 1/50^e, selon l'article 286 du CWATUP; qu'en conséquence, ils affirment que le dossier de demande ne répond pas aux dispositions visées au moyen;

Considérant, qu'en réplique, les requérants renouvellent leur critique du plan de situation en faisant valoir que le bien concerné par le projet est situé dans le territoire non bâti d'une commune rurale et que le repérage doit se faire dans un rayon de 500 mètres ce qui n'a pas eu lieu; qu'ils ajoutent, en se référant au rapport déposé par l'auditeur dans la procédure en suspension, que le dossier administratif de la première partie adverse ne contient pas le plan axonométrique déposé par la seconde partie adverse et que ce plan ne constitue pas un plan d'implantation qui permette à l'autorité d'apprécier les distances entre les immeubles du projet et ceux des deuxième et troisième requérants; qu'ils exposent que le plan de situation ne permet d'apercevoir qu'à une échelle très réduite les distances entre les maisons des requérants et les bâtiments projetés; qu'ils observent que les maisons des requérants ne figurent ni au plan de situation ni au plan cadastral et que cela a empêché l'administration d'apprécier ces distances; qu'ils constatent que ces maisons ne figurent pas non plus au reportage photographique et infèrent de ces éléments que l'autorité a été induite en erreur quant à l'impact du projet sur le voisinage; qu'ils ajoutent que l'article 285, 3^o, b, est également violé par le défaut de mention des baies des maisons des requérants qui sont orientées vers le projet litigieux; qu'ils dénoncent encore les vices de la légende du plan relatif au parement du local technique qui doit se lire difficilement par référence à un autre plan;

Considérant que l'article 285 du CWATUP dispose notamment comme suit :

- " Pour qu'un dossier de demande de bâtir soit considéré comme complet, il doit contenir, en dehors des documents et renseignements prescrits par le règlement communal :
(...)
3^o les plans des travaux, signés par le demandeur et l'architecte comportant :
 - a) un plan de situation comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur statut juridique (route de l'Etat, de la province, de la commune) et de leur

dénomination et, le cas échéant, les éléments principaux du plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif ou du plan de lotissement approuvé.

S'il s'agit d'une parcelle située dans le territoire non bâti d'une commune rurale, ce plan doit permettre de repérer le terrain dans le quartier et par rapport aux bâtiments voisins dans un rayon de 500 m.

S'il s'agit d'une parcelle située dans une ville ou une agglomération, ce plan doit permettre de repérer le terrain dans le quartier et par rapport aux bâtiments voisins dans un rayon de 50 m.

Par agglomération, on entend, pour l'application du présent chapitre, tout ensemble d'habitations disposées le long de la voie publique de telle manière que celle-ci prend l'aspect d'une rue;

b) un plan d'implantation figurant :

- le tracé des voies publiques de desserte avec indication de leur dénomination, de leur largeur, de la nature de leur revêtement, des arbres et des appareils d'éclairage public se trouvant sur le domaine public;
[...]
- l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle;
- le nom des propriétaires des immeubles contigus, le numéro de police de ceux-ci, leur profil et l'indication des fenêtres faisant face aux limites latérales et postérieures du terrain du demandeur;
[...]

c) une vue en plan qui doit figurer pour les sous-sols, pour le rez-de-chaussée et chacun des étages, notamment la destination des différents locaux y compris ceux abritant des équipements collectifs, le mode d'alimentation en eau, le système et l'emplacement des moyens d'évacuation des immondices et des eaux usées, ainsi que les water-closets, les puits, réservoirs, citernes et fosses;

d) une vue en élévation de chacune des façades du bâtiment projeté qui doit figurer la nature et la teinte des matériaux apparents des constructions à ériger et des édifices attenants, ainsi que de la façon dont les façades des édifices attenants se relient à l'immeuble projeté;
[...]"

Considérant que l'article 286, b), dispose que le plan d'implantation doit être établi à l'échelle de 1/500^e ou de 1/1000^e; que l'article 286, c), dispose que la vue en plan, la vue en élévation et les coupes transversales et longitudinales doivent être établies à l'échelle de 1/50^e;

Considérant que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente n'a pas été induite en erreur et a pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, les requérants dénoncent les lacunes du plan de situation et du plan d'implantation déposés par la demanderesse de permis; que, plus

précisément, ils dénoncent la violation des dispositions ci-dessus rappelées et uniquement de celles-là;

Considérant qu'en ce qui concerne le fait que le plan de situation ne représente pas les alentours du projet litigieux à 500 mètres, il y a lieu d'observer que les parcelles litigieuses ne se trouvent pas "dans le territoire non bâti d'une commune rurale"; qu'en effet, le projet est destiné à remplacer un hôtel existant et que plusieurs immeubles sont construits aux alentours; que le moyen manque en fait;

Considérant, quant à la prétendue absence de vues en plan et en élévation du local technique et de la réserve à pellets, que ceux-ci figurent bien sur la vue en plan (plan n° 3/10), tandis que sur la vue en élévation (plan n° 4/10), seul le local technique apparaît, la réserve à pellets étant en réalité enterrée comme cela résulte du plan n° 3/10; que la légende du plan n° 3/10 permet de déterminer le matériau du parement du local technique; que seule l'échelle des plans n'a pas été respectée; que cependant, l'échelle choisie (1/150^e), compte tenu sans doute de l'ampleur du projet, ne nuit manifestement pas à la lisibilité des plans et n'a pu dès lors induire les parties adverses en erreur;

Considérant que les plans d'implantation n° 1/10 et n° 4/10 représentent le tracé des voies publiques, ainsi que l'implantation (plan n° 1/10) et le gabarit (plan n° 4/10) de la maison de vacances de la première requérante située au n° 41 de la rue de la Cense; qu'ils ne représentent pas en revanche la maison d'habitation de celle-ci, sise au n° 37, et qui est implantée à moins de 50 mètres des limites de la parcelle; qu'ils ne renseignent pas la propriété bâtie du second requérant située rue de la Cense, 39, cadastrée section A, n° 473b, à 30 mètres des limites de la parcelle; que le plan d'implantation ne figure donc pas l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation de toutes les constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres de chacune des limites de la parcelle, conformément à l'article 285, 3^o, b, du CWATUP;

Considérant que l'annexe 4 à la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement comprend un "extrait IGN", établi à l'échelle 1/10.000^e; que cet extrait indique l'emplacement des immeubles sis au n° 37 et au n° 39, mais ne renseigne pas l'emplacement de l'immeuble sis au n° 41; que le plan de situation n° 2/10 permet de situer l'emplacement des immeubles sis aux numéros 37, 39 et 41 de la rue de la Cense, mais que ce plan est établi à l'échelle 1/5.000^e et qu'il n'est pas suffisamment précis;

Considérant, cependant, que se trouve au dossier de la première partie adverse un extrait du plan cadastral établi à l'échelle 1/1000^e, sur lequel figurent les immeubles situés dans un rayon de 50 mètres dont ceux des requérants; que cet extrait cadastral a servi à déterminer les personnes qui devaient être avisées personnellement de l'enquête publique; que l'obligation de déposer un plan d'implantation à l'échelle de 1/500^e ou de 1/1000^e a d'ailleurs notamment cette fonction; qu'il apparaît ainsi que l'extrait cadastral pouvait pallier les lacunes du plan d'implantation en ce qui concerne l'implantation des immeubles dans un rayon de 50 mètres à partir des limites de la parcelle; qu'il ressort, par ailleurs, de plusieurs documents du dossier de la première partie adverse que celle-ci connaissait, de manière précise, la nature et l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres de chacune des limites de la parcelle litigieuse;

Considérant, ensuite, que le "plan d'implantation : situation existante" (plan n° 1/10) établi au 1/150^e, reproduit à la fois l'hôtel existant, les immeubles projetés et les cotes du terrain, ainsi que la maison de vacances de la première requérante, laquelle est la plus proche du terrain litigieux, et la photo de cette dernière (photo n° 6); que le "plan d'implantation/profils de terrain" (plan n° 3/10), établi à la même échelle, figure les distances entre les bâtiments projetés et les limites des parcelles; que, sur ce même plan, il apparaît que le bâtiment C dépassera de peu la hauteur de l'hôtel existant; qu'il ressort aussi du plan n° 1/10 que ce bâtiment C sera plus proche de la maison de vacances de la première requérante (16,50 m) que ne l'est le bâtiment de l'hôtel, car la construction est projetée sur une partie de ce qui est actuellement un terrain de tennis indiqué au plan et reproduit sur la même photo n° 6;

Considérant qu'il apparaît ainsi que les parties adverses disposaient de tous les éléments pour déterminer la distance séparant les immeubles litigieux des constructions environnantes et apprécier l'impact des immeubles projetés sur celles-ci; que les requérants ne soutiennent pas et ne démontrent pas dans leur requête que cela fût impossible ou très difficile;

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort de l'acte attaqué que neuf lettres de réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique; que le premier grief formulé dans la réclamation adressée, le 23 octobre 2006, au collège des bourgmestre et échevins par l'A.S.B.L. LES FET'CHIR est une dénonciation de la violation de l'article 285, du défaut de mention de l'implantation des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres, précisément des immeubles WIENDERS-RAULIN, DUFRENE-DORGEO et DE GREEVELEER-DUFRENE, de l'absence d'indication du profil des immeubles contigus et des fenêtres faisant face aux limites latérales et

postérieures du terrain des demandeurs, de l'absence de photos des bâtiments contigus et voisins; que cette association a exposé que le défaut de ces éléments qualifiés de substantiels était susceptible de conduire le collègue et le fonctionnaire délégué "à prendre une décision sans être en pleine connaissance de cause" et suggéré que la procédure soit recommencée; que, dans leur réclamation du 23 octobre 2006, Pierre WIENDERS et Régine RAULIN qui s'identifient notamment comme "propriétaires riverains de la parcelle S n° A, n° 473B dans un rayon de 50 m des limites de la parcelle objet de la demande" déclarent en premier lieu soutenir "sans réserve les observations et réclamations de l'A.S.B.L. LES FET'CHIR formulées ce 23 octobre 2006"; que Pierre WIENDERS et Régine RAULIN ont participé à l'enquête et ont fait valoir "personnellement" plusieurs critiques dont une relative au caractère incomplet du dossier et une autre sur "l'arrière des bâtiments", "l'arrière du projet", dénonçant "quatre murs aveugles d'une hauteur de plus ou moins dix mètres à la place d'un volume à ciel ouvert" et soutenant que "rien n'est prévu, au contraire pour l'aspect visuel côté rue de la Cense"; que "M. et M^{me} DORGE", domiciliés rue de la Cense, 37 ont également participé à l'enquête; qu'au dossier de la requête est jointe une lettre du 22 octobre 2006; qu'au dossier administratif de la première partie adverse se trouve une lettre de "M^{me} DORGE", datée du 23 octobre, qui a le même contenu; que, à ce moment, la première requérante a, pour sa part, formulé des considérations sur l'opportunité du projet sans rappeler les défauts du dossier ni se référer à la réclamation de l'A.S.B.L. LES FET'CHIR dont elle est membre; que, dans le procès verbal de la clôture de l'enquête, cette lettre de réclamation est attribuée à Mauricette DORGE qui a participé à la séance de clôture de l'enquête à l'hôtel de ville de Bouillon, le 25 octobre 2006; que, dans le cours de la même enquête, André DUFRENE, également domicilié rue de la Cense, 37 et "propriétaire d'un gîte au n° 41 de la même rue", fait valoir "la proximité de ses bâtiments cadastrés 472D, 473C et 463S face au projet surdimensionné" et attire l'attention sur le fait que son "bâtiment de résidence ne figure pas au plan alors qu'il est implanté à quelques mètres"; qu'il critique le projet notamment en ce qu'il crée à quelques mètres de son habitation "quatre écrans juxtaposés et constitués de murs aveugles d'une dizaine de mètres de hauteur";

Considérant que, dans son rapport du 3 avril 2007 adressé au fonctionnaire délégué, la première partie adverse examine les réclamations et indique, à propos de l'"absence d'éléments substantiels prescrits par l'article 285 du CWATUP", que "l'excellente qualité du dossier tant en phase d'étude qu'en termes de composition (notice d'évaluation des incidences, photos, plans) et de présentation ainsi que la parfaite connaissance des lieux par l'autorité compétente ont permis à cette dernière de statuer en pleine connaissance de cause"; que, dans son avis favorable conditionnel, reproduit dans le corps de l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué s'est attaché, à son

tour, à l'objet des réclamations et notamment au point "11. L'absence d'éléments substantiels prescrits par l'article 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine"; qu'il ne s'est pas borné à reproduire l'appréciation précitée, faite par le collège communal; que pour décider que ces réclamations n'étaient pas fondées, il a estimé que "11. Les documents fournis (plans, coupes, images de synthèse simulant le projet dans le contexte paysager, notice d'évaluation des incidences,...) permettent une vision claire et complète du projet et de son impact dans le site"; que, dans le procès verbal de la clôture de l'enquête, puis dans l'acte attaqué, il est également indiqué que Pierre WIENDERS, Jean BAQUET, président de l'A.S.B.L. LES FET'CHIR, Mauricette DORGEO et André DUFRENE étaient présents et qu'ils "ont explicité le contenu de leurs réclamations écrites";

Considérant que, dans ces conditions, il y a lieu de conclure que l'administration a statué en connaissance de cause malgré les lacunes du dossier de la demande dénoncées au moyen; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge des requérants, à concurrence de 412,50 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-quatre novembre deux mille neuf par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.