CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^{e} CHAMBRE

A R R Ê T

n^{o} 237.430 du 21 février 2017

A. 220.409/XIII-7805

En cause : **MATHELIN** Patricia,
ayant élu domicile chez
Me Marie BAZIER, avocat,
rue Jaumain 16
5330 Assesse,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

ZORRILLA Robert,
ayant élu domicile chez
Me Gauthier BEAUJEAN, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête unique introduite le 3 octobre 2016, Patricia MATHELIN demande l'annulation et la suspension du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 22 juillet 2016 à Robert ZORRILLA en vue de la réalisation d'un vestiaire-cabanon fixe, l'implantation d'installations mobiles et d'un embarcadère rue du Pont à Poupehan, parcelles cadastrées Poupehan, 7ème division, section A, n^{os} 193h et 193/2.

II. Procédure

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

Par une requête introduite le 24 octobre 2016, Robert ZORRILLA a demandé à intervenir dans la procédure.

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'Etat, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 13 décembre 2016, les parties ont été convoquées à l'audience du 11 janvier 2017 à 10 heures et le rapport leur a été notifié.

M. Michel PAQUES, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Marie BAZIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Natacha DIERCKX, loco M^e^ Gauthier BEAUJEAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur, a été entendu en son avis conforme au présent arrêt.

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

Les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Robert ZORRILLA a repris l'exploitation de kayaks après le décès de son propriétaire précédent au début des années 2000.

2. Le 25 juillet 2003, le Ministre de l'Equipement et des Transports autorise Robert ZORRILLA à établir un embarcadère en rive droite de la Semois à Poupehan.

3. Selon la partie adverse, le 1^er^ avril 2004, le collège communal de Bouillon autorise Robert ZORRILLA à placer un guichet mobile en bois sur l'île de Calay (d'avril à septembre).

4. La partie adverse souligne encore que, en septembre 2010, Robert ZORRILLA introduit une demande de permis d'environnement concernant le

maintien des activités de location de kayaks, d'exploitation d'une friterie mobile et d'un parking de maximum 20 voitures ainsi que pour l'entreposage/stockage de 180 kayaks maximum.

En l'absence d'informations relatives aux permis d'urbanisme pour le placement des abris mobiles, ce dossier est déclaré incomplet.

5. Le 17 avril 2013, Robert ZORRILLA dépose une première demande de permis unique pour régulariser son activité de location de kayaks sur la Semois entre Bouillon, Poupehan et Aile ainsi que ses installations annexes (vestiaire, billetterie, friterie, parking, cabanon) dans un établissement sis rue du Pont 5 à Bouillon-Poupehan.

6. Le 4 mars 2014, les fonctionnaires technique et délégué octroient le permis unique à Robert ZORRILLA.

7. Le 1er avril 2014, la requérante et son mari introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon contre le permis unique précité.

8. A une date non précisée, la requérante, son mari et Robert ZORRILLA conviennent d'échanger certaines de leurs parcelles de terrain sises à Poupehan en manière telle que Robert ZORRILLA deviendrait propriétaire des parcelles cadastrées section A, nos 193f, 193g et 194h, tandis que la requérante et son époux deviendraient propriétaires de la parcelle n° 193h sur laquelle s'implante actuellement l'activité de location de kayaks litigieuse.

Cet échange est conclu à la condition suspensive suivante :

" L'exercice de l'activité de Monsieur ZORRILLA sur les parcelles échangées est un élément essentiel de son engagement. Sans préjudice de la possibilité de demander la nullité ou la caducité de la convention, il y a lieu de prévoir la condition suspensive suivante :

Obtention par Monsieur ZORRILLA, à ses frais, du permis d'urbanisme ou unique ou d'environnement relatif à son activité, sur les parcelles échangées.

Cette condition sera réputée réalisée aux conditions cumulatives suivantes :

(i) par la réception par Monsieur ZORRILLA de la notification de la délivrance du permis d'urbanisme ou unique;
(ii) par le caractère définitif de ce permis.

Pour l'application de la présente disposition, le caractère définitif est acquis :

a. soit dès le moment où l'autorisation est exécutoire et purgée de tous les recours les recours généralement quelconques ouverts par les législations applicables, notamment devant le Conseil d'Etat,

b. soit dès le moment où les délais pour intenter ces recours sont épuisés, les délais étant réputés épuisés le 60ème jour à compter de l'affichage du permis constaté par huissier de justice".

9. Le 24 juin 2014, Robert ZORRILLA introduit une deuxième demande de permis unique visant à autoriser le déplacement de l'activité permise le 4 mars 2014 sur les parcelles appartenant à la requérante et son mari (nos 193f, 193g et 194h).

10. Le 14 juillet 2014, le fonctionnaire délégué déclare la deuxième demande de permis unique incomplète.

11. Le 15 juillet 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité infirme la décision d'octroi du permis unique du 4 mars 2014 et refuse le premier permis unique demandé.

Robert ZORRILLA est, de ce fait, invité à réintroduire sa demande sous la forme d'un permis d'environnement pour l'activité de location de kayak entre Bouillon, Poupehan, Frahan et Aile, et d'un permis d'urbanisme respectivement pour chaque aire concernée par des actes et travaux visés à l'article 84 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

12. La partie adverse indique que, le 23 décembre 2014, le conseil de Robert ZORRILLA aurait signalé aux fonctionnaires technique et délégué que le dossier de son client ne serait pas complété, la demande ayant perdu son objet suite à l'arrêté ministériel du 15 juillet 2014 infirmant le permis unique du 4 mars 2014.

13. Le 10 juin 2015, Robert ZORRILLA dépose une première demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué. Cette demande porte sur la réalisation d'un vestiaire-cabanon fixe, implantation d'installations mobiles et embarcadère sur la parcelle n° 193h.

14. Le 22 juin 2015, le fonctionnaire délégué précise au demandeur de permis que son dossier est incomplet.

15. Le 13 octobre 2015, la direction des voies hydrauliques de Namur remet un avis favorable à Robert ZORRILLA pour une autorisation d'occuper la parcelle appartenant au Service public de Wallonie (S.P.W.) et cadastrée Poupehan, 7ème division, n° 193/2. L'avis souligne le caractère mobile et temporaire de l'installation concernée.

16. Le 14 octobre 2015, le conseil de Robert ZORRILLA s'adresse au fonctionnaire délégué pour savoir si l'autorisation du 13 octobre 2015 est suffisante.

17. Le 15 octobre 2015, le fonctionnaire délégué précise que ce document n'est pas suffisant.

18. Le 7 mars 2016, le conseil de Robert ZORRILLA transmet au fonctionnaire délégué différentes informations. Il expose notamment qu'il est impossible pour Robert ZORRILLA d'obtenir une autorisation d'occupation de voirie tant qu'il n'a pas son permis d'urbanisme et en déduit donc que la demande est bloquée.

19. Le 17 mars 2016, Robert ZORRILLA dépose une deuxième demande de permis d'urbanisme.

Cette demande est celle qui aboutira à l'acte attaqué.

Elle porte sur la parcelle cadastrée Poupehan, rue du Pont, section A, n° 193h et sur les actes et travaux suivants : réalisation d'un vestiaire-cabanon fixe et implantation d'installations mobiles de type guichet, friterie, extension de friterie et embarcadère.

Le rapport urbanistique joint à la demande de permis précise qu'en marge de cette demande qui concerne la parcelle n° 193h, Robert ZORRILLA introduit séparément mais simultanément une troisième demande de permis d'urbanisme ayant le même objet et portant sur les terrains n^{os} 193f, 193g et 194h, appartenant à la requérante et son époux et qui ont fait l'objet de la convention d'échange précitée.

Le rapport urbanistique indique que l'objet de la demande est d'améliorer l'agencement actuel et l'aspect visuel des implantations des différents éléments mobiles ainsi que de réduire les nuisances de l'activité de la société de Robert ZORRILLA par rapport à l'habitation de la requérante et son mari, se trouvant sur la parcelle adjacente.

20. Le 30 mars 2016, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet pour la nouvelle demande de permis d'urbanisme précitée.

21. Le même jour, il sollicite l'avis de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) ainsi que la direction générale opérationnelle de la mobilité et des voies

hydrauliques (DGO2) et invite le collège communal de Bouillon à réaliser les mesures particulières de publicité.

22. Le 8 avril 2016, le département des permis et autorisations émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

23. Le 12 avril 2016, le collège communal de Bouillon sollicite l'avis du service d'incendie, édite l'avis d'urbanisme et sollicite les personnes concernées lors de l'enquête publique qui doit se tenir du 18 avril au 3 mai 2016.

24. Le 29 avril 2016, la direction des voies hydrauliques de Namur émet un avis favorable conditionnel sur la demande. Elle précise se prononcer sur les deux demandes de permis d'urbanisme introduites simultanément par Robert ZORRILLA.

25. Les 29 avril et 3 mai 2016, le conseil de la requérante et de son mari adresse au collège communal de Bouillon différentes observations, desquelles il résulte notamment que ces derniers sont opposés à la demande de permis portant sur la parcelle n° 193h, tandis qu'ils marquent leur accord sur la demande en tant qu'elle porte sur leurs parcelles (à échanger) n^{os} 193f-193g-193h.

26. Dans le procès-verbal de clôture de l'enquête publique, le collège communal de Bouillon constate que trois réclamations ont été introduites.

27. Le 20 mai 2016, la zone de secours de Luxembourg émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

28. Le 24 mai 2016, le collège communal de Bouillon émet un avis défavorable sur la demande qu'il transmet, le même jour, au fonctionnaire délégué.

29. Le 22 juillet 2016, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" Le Fonctionnaire délégué,

[…]

Considérant que Monsieur Robert ZORRILLA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien, sis rue du Pont à […] Poupehan, cadastré Poupehan, 7ème division, section A, n° 193 h et 193/2 et ayant pour objet : la réalisation d'un vestiaire-cabanon fixe, l'implantation d'installations mobiles et d'un embarcadère;

[…]

Considérant que l'objet de la demande est repris au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural (art. 27 du CWATUP) et en zone de services publics et équipements communautaires (art. 28. § 1 CWATUP);

Considérant que le projet relève des dispositions des articles 127, § 1er, 4° du CWATUP (actes et travaux situés dans une zone à laquelle s'applique la prescription visée à l'article 28 du CWATUP);

[…]

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1er du Livre Ier du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.86 du Livre 1er du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que le projet est à vocation touristique; qu'il s'écarte dès lors de la destination de la zone de services publics et équipements communautaires;

Considérant dès lors que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127, § 3 du CWATUP; que l'enquête publique a été réalisée du 18/04/2016 au 03/05/2016; que 3 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique; que les remarques émises peuvent être résumées comme suit : - dégradation du pont; - dégradation de la voirie par le passage notamment des véhicules de l'établissement, - non respect de l'espace dédié aux pécheurs au niveau des berges par le stationnement sauvage lié notamment à l'activité, - incompatibilité du projet avec la maison voisine de droite (cabanon trop proche de leur habitation et gabarit du cabanon trop important, visibilité des équipements depuis la terrasse de l'habitation), - l'accord des propriétaires de la maison voisine de droite sur le déplacement de l'établissement sollicité sur leurs parcelles situées à 25 mètres plus à gauche du site existant (fourniture de la copie du compromis d'échange des parcelles n° 193f, 193g 194h contre la parcelle n° 193h);

Attendu qu'il peut être répondu en substance, point par point, aux diverses objections urbanistiques formulées :

- La dégradation du pont et des voiries publiques n'est pas du ressort du réclamant mais des autorités publiques qui en ont la gestion. Ce point est dès lors non fondé dans la mesure où le charroi lié aux activités sollicitées n'est pas exceptionnel;
- Le stationnement au niveau des berges n'est pas lié simplement au projet mais au contexte environnant (campings, terrain de football, terrain de tennis, etc.). En outre, le bien relatif au stationnement incriminé n'appartient pas au demandeur. Cette problématique sort dès lors de sa seule responsabilité; qu'il sera toutefois, exigé du demandeur que sa clientèle utilise exclusivement son parking privé. La gestion des berges et donc de l'espace dédié aux pécheurs est du ressort du gestionnaire du bien qui appartient à la Région, à savoir en l'occurrence la DGO2-Direction des voies hydrauliques de Namur. Toutefois, l'Administration communale de Bouillon, qui est le propriétaire des infrastructures publiques desservies par la voirie traversant le bien objet de la

demande, pourrait en coordination avec la DGO2, envisager le placement de plots;
- L'incompatibilité du projet avec la maison voisine de droite et l'opportunité d'un compromis d'échange de parcelles sont analysées ci-après;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à Bouillon, sollicité en date du 30/03/2016 et transmis en date du 26/05/2016 est défavorable; qu'il s'appuie sur la réclamation émise sur l'incompatibilité du projet avec la maison voisine de droite appartenant à Mr MATERNE et Mme MATHELIN;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie de Bouillon, daté du 20/05/2016 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Permis et Autorisations - Direction de Namur-Luxembourg, sollicité en date du 30/03/2016 et transmis en date du 15/04/2016 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la DGO2 «Mobilité et Voies hydrauliques» - Direction des Voies hydrauliques, sollicité en date du 30/03/2016 et transmis en date du 04/05/2016 est favorable conditionnel;

Considérant que le site se situe à proximité immédiate du pont de Poupehan, enjambant la Semois via la rue du Pont (N.893); qu'il est accessible par la voirie desservant la zone de services publics et équipements communautaires et la zone de loisirs occupées notamment par des infrastructures sportives (terrain de foot, terrain de tennis, étangs de pêches), une aire publique de barbecue dite «Dessous la Ville», une aire publique pour motor-homes et le camping de la Glycine;

Attendu que le bien objet de la demande se situe en vis-à-vis de l'aire d'embarquement et de débarquement des embarcations de loisirs officielle située en aval du pont de Poupehan; que cette aire se matérialise 5 mètres en amont et 15 mètres en aval du pont-quai sous le pont (cf. arrêté Ministériel daté du 12/10/2009, MB 03.11.2009); que le requérant possède une aire d'embarcadère autorisée par la DGO2-Direction des voies hydrauliques de Namur en date du 25/07/2003; que cette aire privée jouxte l'aire publique;

Attendu que le projet s'inscrit sur un bien appartenant au demandeur (parcelle n°193 H), ainsi qu'en partie sur un bien appartenant à la Région wallonne et qui est géré par la DGO2-Direction des voies hydrauliques de Namur (parcelle n°193/2); que le dossier comporte un avis préalable favorable de ce gestionnaire pour l'objet de la demande;

Attendu que le projet a pour objectif d'améliorer l'agencement actuel du site; que l'activité de kayaks s'exerce sur ce site depuis plus de 30 ans (antérieurement par Mr DANLOY et Mr DOFFAGNE); que les installations mobiles sont à déplacer ou à remplacer;

Attendu que le cabanon-vestiaire est destiné aux vestiaires avec sanitaires et au stockage du matériel nécessaire à l'activité de kayak et à la friterie; qu'il s'implante dans l'alignement du volume principal de l'habitation mitoyenne voisine; qu'il s'implante à 1m10 de la limite de propriété latérale droite et donc du mur mitoyen de la maison voisine; qu'il est prévu avec une emprise au sol de 60m² et une toiture à un versant de faible pente (2,5 degrés), dont la hauteur de la rive supérieure est limitée à 2m70 par rapport au niveau le plus bas du relief du sol; que les élévations sont présentées avec un bardage et des menuiseries en bois de ton brun; qu'un mur de soutènement des terres d'une hauteur d'environ 40 cm est prévu pour gérer la pente du terrain et permettre un accès plat au cabanon; que ce bâtiment est à raccorder au réseau d'égouttage existant;

Attendu qu'une haie est prévue à droite du cabanon, côté domaine public, afin de l'intégrer au mieux dans le paysage environnant existant;

Attendu qu'une palissade en bois de 1m80 de hauteur est à placer à gauche du cabanon le long de la limite de propriété; que cette palissade empêcherait tout passage vers la parcelle de la maison voisine;

Attendu qu'un abri de 1m50 sur 1m50 est à construire à l'entrée du site, côté gauche pour abriter les poubelles; que cet abri consiste en un auvent en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres;

Attendu qu'une roulotte «guichet», d'une emprise au sol de 2m70 sur 4m10, est à placer à l'entrée du site, côté droit; qu'elle présente une hauteur de 2m25 et des élévations en bois de ton brun;

Attendu qu'une roulotte «friterie», d'une emprise au sol de 2m50 sur 4 mètres, est à placer à l'entrée du site, côté gauche; qu'elle présente une hauteur de 2m26 et des élévations en bois de ton brun; qu'une seconde roulotte «extension friterie» d'une emprise et d'une hauteur identiques est à placer contre la première;

Attendu qu'une roulotte pour l'extension de la friterie, d'une emprise au sol de 2m50 sur 4 mètres, est à placer à l'entrée du site, côté gauche; qu'elle présente une hauteur de 2m25 et des élévations en bois de ton brun;

Attendu qu'un auvent dépliable en toile de 36m² est à placer à l'avant de la friterie pour abriter les tables de pique-nique en bois de la friterie;

Attendu que les installations mobiles seraient temporaires et placées lors de saison estivale, à savoir du 01 mars à mi-novembre;

Attendu que le site permet le stationnement de 13 véhicules le long de la limite de propriété latérale gauche et 5 véhicules le long de la limite de propriété latérale droite;

Vu qu'aux termes de l'article 27 du CWATUP : la zone d'habitat à caractère rural peut recevoir les équipements touristiques ou récréatifs, pour autant qu'il[s] ne mette[nt] pas en péril la destination principale de la zone et qu'il[s] soi[en]t compatible[s] avec le voisinage;

Considérant qu'aux termes de l'article 28, § 1er du CWATUP : le projet ne répond pas à la destination de ladite zone de services publics et équipements communautaires du plan de secteur telle que définie; que toutefois compte tenu de la localisation du projet, les dispositions de l'article 127, § 1er, 4° du CWATUP sont applicables et partant de là, celles de l'article 127, § 3 permettant à un projet de s'écarter du plan de secteur; qu'il y a cependant lieu d'en vérifier les conditions;

Vu que le demandeur motive la dérogation au plan de secteur comme suit :

« - Les installations et dépôts de kayaks mobiles et temporaires ne sont pas incompatibles avec la destination des parcelles car elles servent un intérêt général sportif et touristique pour la région ardennaise, en étant encadrés par une personne privée à qui la Région a donné un accord d'occupation.
- Les différentes installations permettent le bon fonctionnement de l'établissement tout en offrant à la clientèle divers services (vestiaire, restauration).
- Les zones de parking pour la clientèle et l'établissement sont également temporaires, pas de tracés physiques au sol. Des navettes effectuent des trajets entre les lieux d'embarquement et d'arrivée et limitent l'encombrement des véhicules stationnés lors de la journée.

- Les emplacements étant situés sur la parcelle au bord de la Semois, le trafic automobile n'est pas perturbé.
- Ces parcelles ne nécessitent pas de nettoyage de la part de la commune car elles sont entretenues lors de l'occupation du 01 mars à mi-novembre.
- Cette activité permet la découverte de la région des Ardennes depuis 30 ans.
- Cette activité se trouve en face de l'embarcadère autorisé par la DGO2 en date du 25 juillet 2003. (…)»;

Considérant que le cabanon se situe à l'extrémité de ladite zone d'habitat à caractère rural du plan de secteur; que le solde du projet se situe majoritairement en zone de services publics et équipements communautaires;

Considérant que le positionnement du cabanon tel que proposé, en zone d'habitat à caractère rural et dans le prolongement du bâtiment voisin est le moins dommageable sur le plan visuel pour le voisinage et le paysage relativement ouvert;

Considérant que les bâtiments et installations projetés exposent des gabarits peu imposants et des élévations en bois qui s'intègrent dans le paysage; que le projet améliore l'agencement existant du site, au niveau fonctionnel et esthétique; que le projet structure l'entrée de la zone de services et d'équipements communautaires et donc, les lignes de forces du paysage;

Considérant qu'au regard des particularités du contexte existant, le projet est cohérent par rapport aux aménagements publics; qu'il complète de manière correcte les équipements communautaires existants sur la zone du plan de secteur; que la nature même de l'activité de kayak peut être estimé comme le prolongement de l'activité touristique souhaitée par la Région wallonne vis-à-vis de l'aire d'embarquement et de débarquement des embarcations de loisirs officielle autorisée par le Ministre;

Considérant que le projet n'empêche en rien que le solde de la zone de services publics et équipements communautaires soit destiné aux activités et équipements d'utilité publique et d'intérêt général; qu'en outre, le projet est conciliable avec les objectifs de l'aménagement existant de la zone, à savoir la promotion du tourisme; que le projet peut dès lors s'écarter du plan de secteur pour une implantation en partie en zone de services publics et équipements communautaires sur base de l'article 127, § 3 du CWATUP;

Considérant que l'activité devra respecter les conditions générales, sectorielles et intégrales relatives aux activités de location ou de mise à disposition de kayaks et de canoës du Code de l'Environnement; que le strict respect des conditions précitées est de nature à réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l'exploitation d'un tel établissement; que l'activité n'est dès lors pas de nature à générer des nuisances incompatibles avec l'environnement proche; qu'il ne met pas en péril la destination de la zone d'habitat à caractère rural étant donné que cette activité existe depuis plusieurs années sur le site et ce, avant la transformation du hangar à tabac voisin en extension à l'habitation à front de voirie (habitation de Mr et Mme MATERNE-MATHELIN); qu'il peut ainsi être estimé comme compatible avec le voisinage résidentiel;

Considérant que le Collège communal de Bouillon a émis un avis favorable sur l'implantation de l'activité de kayak sur les parcelles voisines (demande bis, réf. N° 369185); que selon le Collège, cette nouvelle implantation évite les désagréments causés à l'habitation voisine de droite de Mr. et Mme MATERNE-MATHELIN; qu'il y a lieu de relever qu'une partie de l'habitation agrandie récemment est implantée en zone de services publics et équipements communautaires sur base d'une dérogation au plan de secteur; qu'en outre, la visibilité du réclamant, sur le site du demandeur, depuis sa terrasse surélevée

érigée à proximité immédiate de la mitoyenneté est liée au non-respect du Code civil; qu'en effet, l'habitation voisine ne respecte pas les servitudes légales de vues;

Considérant que l'implantation recommandée par le Collège éloigne l'établissement de l'aire officielle d'embarquement et de débarquement; que ce déplacement n'est pas souhaitable au niveau de la fonctionnalité de l'activité; qu'en outre, ce déplacement est le plus dommageable pour le paysage et pour l'extension ultérieure de l'aménagement de la zone de services publics et équipements communautaires;

Considérant que le projet, pour ce qui concerne le volet urbanistique, relève des dispositions des articles 84 § 1er, 13° b) du CWATUP, soit l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles; que de manière corollaire l'autorisation doit être délivrée pour une période limitée et ce, sur base de l'article 87, 1° du CWATUP; que cette durée peut être limitée à 20 ans, à savoir à l'exemple d'un permis d'environnement; qu'une remise en état des lieux, par la suppression des installations mobiles est requise au terme de l'autorisation, à défaut de solliciter une nouvelle autorisation;

Vu que la DGO2-Direction des voies hydrauliques de Namur a remis un avis favorable conditionnel en date du 29/04/2016 sur l'occupation d'une partie du domaine public moyennant que l'occupation de la surface soit effective sur une période allant de mi-mars à mi-octobre de chaque année et que la redevance annuelle soit payée;

Considérant qu'il y a lieu de prendre en considération les conditions techniques émises par les instances consultées, à savoir celle de la DGO3-Département des Permis et Autorisations, du Service régional d'Incendie et de la DGO2-Direction des voies hydrauliques de Namur;

Au vu de ce qui précède;

DECIDE

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par Robert ZORRILLA est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- Inviter sa clientèle dans son règlement d'ordre intérieur à utiliser exclusivement son parking privé;
- Le raccordement des sanitaires du cabanon au réseau d'égouttage est réalisé préalablement à l'occupation de celui-ci;
- Le respect des conditions de la DGO3-Département des Permis et Autorisations (annexe 1);
- Le respect des conditions du Service régional d'incendie (annexe 2);
- Le respect des conditions de la DGO2-Direction des voies hydrauliques de Namur (annexe 3);

[…]".

Comme le permis le précise, sont joints en annexe à celui-ci :

- l'avis favorable conditionnel du département des permis et des autorisations,
- l'avis favorable conditionnel de la direction des voies hydrauliques de Namur,
- le rapport de prévention de la zone de secours du Luxembourg.

30. Le 22 juillet 2016, ce permis d'urbanisme est notifié au collège communal, à la DGO3 et à la DGO2.

31. Le même jour, le fonctionnaire délégué refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité pour les parcelles n^{os} 193f, 193g et 193h, qui appartiennent à la requérante et son mari.

Cette décision rappelle l'accord de la requérante et de son mari sur l'échange de leurs parcelles avec celle de Robert ZORRILLA. Elle contient la précision suivante :

" […]

Considérant que le projet consiste au déplacement de 1'établissement d'environ 25 mètres vers l'Ouest, à savoir entièrement dans la zone de services publics et équipements communautaires définie au plan de secteur; que l'activité de kayaks s'exerce sur le site voisin (parcelle n° 193h) depuis plus de 30 ans (antérieurement par Mr DANLOY);

Considérant que le site se situe entre 50 et 70 mètres du pont de Poupehan, enjambant la Semois via la rue du Pont (N.893); qu'il est accessible exclusivement par la voirie privée appartenant au Voies hydrauliques de Namur et ce, contrairement à la parcelle occupée actuellement par l'établissement;

Considérant que cette voirie privée dessert la zone de services publics et équipements communautaires et la zone de loisirs occupées notamment par des infrastructures sportives (terrain de foot, terrain de tennis, étangs de pêche), une aire publique de barbecue dite «Dessous la Ville», une aire publique pour motor-homes et le camping de la Glycine;

Considérant qu'aux termes de l'article 28. § 1 du CWATUP : […]

Vu que le demandeur motive la dérogation au plan de secteur comme suit :

« - Les installations et dépôts de kayaks mobiles et temporaires ne sont pas incompatibles avec la destination des parcelles car elles servent un intérêt général sportif et touristique pour la région ardennaise, en étant encadrés par une personne privée à qui la Région a donné un accord d'occupation.
- Les différentes installations permettent le bon fonctionnement de l'établissement tout en offrant à la clientèle divers services (vestiaire, restauration, ...).
- Les zones de parking pour la clientèle et l'établissement sont également temporaires, pas de tracés physiques au sol. Des navettes effectuent des trajets entre les lieux d'embarquement et d'arrivée et limitent l'encombrement des véhicules stationnés lors de la journée.
- Les emplacements étant situés sur la parcelle au bord de la Semois, le trafic automobile n'est pas perturbé.
- Ces parcelles ne nécessitent pas de nettoyage de la part de la commune car elles sont entretenues lors de l'occupation du 01 mars à mi-novembre.
- Cette activité permet la découverte de la région des Ardennes depuis 30 ans.
- Cette activité se trouve en face de l'embarcadère autorisé par ta DGO2 en date du 25 juillet 2003. (...)»

Considérant que l'implantation proposée éloigne l'établissement de l'aire officielle d'embarquement et de débarquement et de l'aire d'embarcadère privée autorisée

par la DGO2-Direction des voies hydrauliques de Namur en date du 25/07/2003 au requérant; que ce déplacement implique une fonctionnalité moins aisée de l'activité; qu'en outre, ce déplacement est le plus dommageable pour le paysage et pour l'extension ultérieure de l'aménagement de la zone de services publics et équipements communautaires;

Considérant qu'au regard des particularités du contexte existant, le projet est incohérent par rapport aux aménagements publics; que le projet ne peut dès lors s'écarter du plan de secteur pour une implantation en zone de services publics et équipements communautaires sur base de l'article 127, § 3 du CWATUP;

Considérant que selon le Collège communal de Bouillon, la nouvelle implantation évite les désagréments causés à l'habitation en mitoyenneté de Mr. et Mme MATERNE-MATHELIN; qu'il y a lieu de relever qu'une partie de l'habitation agrandie récemment est implantée en zone de services publics et équipements communautaires sur base d'une dérogation au plan de secteur; qu'en outre, la visibilité du réclamant, sur le site actuel du demandeur, depuis sa terrasse en position surélevée érigée à proximité immédiate de la mitoyenneté est liée au non-respect du Code civil; qu'en effet, l'habitation voisine ne respecte pas les servitudes légales de vues;

Considérant que l'établissement existant n'est pas de nature à générer des nuisances incompatibles avec l'environnement proche; que cette activité existe depuis plusieurs années sur le site existant et ce, avant la transformation du hangar à tabac voisin en extension à l'habitation à front de voirie, à savoir de l'habitation de Mr et Mme MATERNE-MATHELIN;

Au vu de ce qui précède

DECIDE

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par Robert ZORRILLA est refusé.

[…]".

32. Le 2 août 2016, l'acte attaqué est notifié par la ville de Bouillon à l'ancien conseil des requérants.

33. Le 23 août 2016, selon les indications de la requérante, Robert ZORRILLA introduit un recours devant le Gouvernement wallon à l'encontre du refus de permis du 22 juillet 2016. Ce recours serait toujours pendant.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 24 octobre 2010, Robert ZORRILLA demande à être reçu en qualité de partie intervenante. Il y a lieu d'accueillir l'intervention du bénéficiaire de l'acte attaqué.

V. Le moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un moyen unique de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 27, 28, 114 et 127 du CWATUP[E, soit le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie], de la contradiction des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des principes généraux de minutie, de bonne administration et de légitime confiance ainsi que de l'excès de pouvoir".

Dans une première branche, la partie requérante reproche à l'acte attaqué d'affirmer sans le démontrer que le projet qu'elle qualifie de "location de kayaks" est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural dans laquelle il s'implante pour partie. L'article 27 du CWATUPE est interprété en ce sens que les activités autres que l'habitat, qui peuvent trouver place dans une zone d'habitat à caractère rural, doivent être compatibles avec la destination principale de la zone. L'autorité administrative ne peut les autoriser qu'en procédant à un examen minutieux et concret de la question, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce. Le respect des conditions intégrales et sectorielles que mentionne l'acte attaqué n'est pas suffisant pour réduire ou atténuer l'impact du charroi, étranger à ces conditions, mais qui "n'est pas sans incidence sur la compatibilité du projet avec la zone d'habitat à caractère rural et sa fonction principale". A cet égard, une liste est dressée des désagréments causés par l'activité en question.

Dans une deuxième branche, la partie requérante fait grief à l'acte attaqué d'avoir eu recours à la possibilité de déroger au plan de secteur prévue par l'article 127, § 3 du CWATUPE, en vue d'autoriser en zone d'équipements communautaires et de services publics l'installation pérenne des équipements nécessaires à l'exercice de l'activité de location de kayaks, cela sans avoir, toutefois, d'une part, exposé les motifs pour lesquels cette dérogation au plan de secteur était exceptionnellement possible (article 114 du CWATUPE) et, d'autre part, justifié concrètement la préservation de la fonction et du caractère du reste de la zone d'équipements communautaires et de services publics. La partie adverse a jugé, à tort, que le projet s'intègre dans le paysage, compte tenu des attraits de l'emplacement alternatif sur l'une de ses parcelles qu'elle mentionne. La motivation de l'acte ne permet pas de comprendre comment le projet respecterait et structurerait les lignes de force du paysage. L'acte attaqué tend à régulariser une situation infractionnelle qui a prévalu depuis trente ans, ce qui imposait une motivation renforcée de l'acte.

Dans une troisième branche, la partie requérante critique la motivation de l'acte attaqué, en ce qu'elle comporte de nombreuses contradictions, d'une part, et répond peu ou pas aux réclamations des riverains, d'autre part. Elle peine à comprendre l'incidence de sa terrasse érigée illégalement, quod non, sur la décision attaquée. Le permis ignore l'impact du projet sur le trafic local, en ne prévoyant qu'un parking de treize voitures quand des dizaines de voitures fréquentent ce parking chaque jour.

Le respect des conditions générales ou sectorielles ne suffit pas à s'assurer de la compatibilité du projet avec son environnement. L'implantation alternative du projet serait tout aussi cohérente que "le fait de «coller» des installations à [s]a maison", ce en termes de structuration du paysage ouvert des lieux. En conclusion, l'acte attaqué n'aborde aucun de ces points, en se contentant d'asséner de manière péremptoire que le projet s'intègrerait mieux au paysage.

V.2. Examen

V.2.1. Sur la recevabilité de la première branche

L'intérêt de la requérante à la première branche du moyen unique est contesté par l'intervenant qui observe que le bien de la requérante est situé en zone d'équipements communautaires et de services publics.

La critique contenue dans la première branche est prise de la violation de la zone d'habitat à caractère rural, définie à l'article 27 du CWATUPE, par l'autorisation d'un projet qui s'implante sur la parcelle contiguë à celle de la requérante. Celle-ci a un intérêt au respect des conditions prévues par cet article pour l’implantation d’un tel projet à cet endroit. La première branche du moyen unique est recevable.

V.2.2. Examen du bienfondé de la première branche

Sur le fond, l'article 27 du CWATUPE dispose comme suit :

" La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage".

Le cabanon-vestiaire doit s'implanter dans la zone d'habitat à caractère rural. L'autorité a pu le qualifier d'équipement touristique ou récréatif au sens de l'article 27, second alinéa, précité.

L'autorité administrative ne peut délivrer le permis d'urbanisme pour le projet d'une activité relevant du second alinéa de l'article 27 que si l'activité projetée ne met pas en péril les fonctions essentielles de la zone et si l'établissement est compatible avec le voisinage. La compatibilité avec le voisinage s'apprécie en tenant compte de deux éléments : d'une part, l'activité exercée dans la construction projetée; d'autre part, l'aspect urbanistique du projet et son insertion dans l'environnement proche, ce qui rejoint le bon aménagement des lieux.

Seul le cabanon-vestiaire fixe doit s'implanter en zone d'habitat à caractère rural. L'acte attaqué précise, à cet égard, qu'il "est destiné aux vestiaires avec sanitaires et au stockage du matériel nécessaire à l'activité de kayak et à la friterie" et que "le cabanon se situe à l'extrémité de ladite zone d'habitat à caractère rural du plan de secteur; que le solde du projet se situe majoritairement en zone de services publics et équipements communautaires".

Partant, la requérante ne peut être suivie lorsqu'elle invoque les désagréments de l'activité de location de kayaks dans son ensemble, comme justification de ce que l'implantation dudit cabanon est de nature à perturber "significativement et négativement la fonction principale de la zone d'habitat à caractère rural".

L'acte attaqué contient en effet les motifs suivants :

- "Attendu qu'une haie est prévue à droite du cabanon, côté domaine public, afin de l'intégrer au mieux dans le paysage environnant existant;

  Attendu qu'une palissade en bois de 1m80 de hauteur est à placer à gauche du cabanon le long de la limite de propriété; que cette palissade empêcherait tout passage vers la parcelle de la maison voisine";

- "Considérant que le positionnement du cabanon tel que proposé, en zone d'habitat à caractère rural et dans le prolongement du bâtiment voisin est le moins dommageable sur le plan visuel pour le voisinage et le paysage relativement ouvert;

  Considérant que les bâtiments et installations projetés exposent des gabarits peu imposants et des élévations en bois qui s'intègrent dans le paysage; que le projet améliore l'agencement existant du site, au niveau fonctionnel et esthétique";

- "Considérant que l'activité devra respecter les conditions générales, sectorielles et intégrales relatives aux activités de location ou de mise à disposition de kayaks et de canoës du Code de l'Environnement; que le strict respect des conditions précitées est de nature à réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l'exploitation d'un tel établissement; que

l'activité n'est dès lors pas de nature à générer des nuisances incompatibles avec l'environnement proche; qu'il ne met pas en péril la destination de la zone d'habitat à caractère rural étant donné que cette activité existe depuis plusieurs années sur le site et ce, avant la transformation du hangar à tabac voisin en extension à l'habitation à front de voirie (habitation de Mr et Mme MATERNE-MATHELIN); qu'il peut ainsi être estimé comme compatible avec le voisinage résidentiel;

Considérant que le Collège communal de Bouillon a émis un avis favorable sur l'implantation de l'activité de kayak sur les parcelles voisines (demande bis, réf. N° 369185); que selon le Collège, cette nouvelle implantation évite les désagréments causés à l'habitation voisine de droite de Mr. et Mme MATERNE-MATHELIN; qu'il y a lieu de relever qu'une partie de l'habitation agrandie récemment est implantée en zone de services publics et équipements communautaires sur base d'une dérogation au plan de secteur; qu'en outre, la visibilité du réclamant, sur le site du demandeur, depuis sa terrasse surélevée érigée à proximité immédiate de la mitoyenneté est liée au non-respect du Code civil; qu'en effet, l'habitation voisine ne respecte pas les servitudes légales de vues".

L'acte attaqué contient un examen concret et complet du respect par le projet litigieux des exigences fixées à l'article 27 du CWATUPE, pour l'implantation d'équipements touristiques ou récréatifs en zone d'habitat à caractère rural. La référence aux conditions générales, sectorielles et intégrales est présentée comme une garantie de la compatibilité du projet avec le voisinage. Elle se complète d'autres éléments qui attestent de l'examen requis.

La première branche du moyen unique n'est pas fondée.

V.2.3. Examen de la deuxième branche

Il n'est pas contesté que le projet litigieux est largement implanté dans la zone de services publics et d'équipements communautaires, définie à l'article 28 du CWATUPE, et qu'il n'est pas conforme à la destination de cette zone.

L'article 127 est applicable notamment lorsque le projet "concerne les actes et travaux situés dans une zone à laquelle s'applique la prescription visée à l'article 28" (article 127, § 1er, 4°). Dans le cas d'un projet visé à l'article 127, § 1er, 4°, l'article 127, § 3, permet au fonctionnaire délégué de s'écarter du plan de secteur. Cette dernière disposition est rédigée comme suit :

" § 3. Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1er, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1er, alinéa 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement".

Depuis la modification du Code par le décret du 27 octobre 2005, le législateur règle ainsi la possibilité de s'écarter du plan de secteur et non d'y déroger. Il ne prévoit pas non plus que le recours à la disposition est "exceptionnel" et il ne se réfère pas à l'article 114 du CWATUPE alors que les dérogations auxquelles l'article 114 du CWATUPE est applicable ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel. Cependant, compte tenu de l'arrêt n° 87/2007 du 20 juin 2007, de la Cour constitutionnelle, la faculté de s'écarter du plan de secteur relève de la dérogation et n'est pas purement discrétionnaire. L'autorité qui veut faire application de l'article 127, § 3, du CWATUPE doit d'abord chercher à appliquer le plan de secteur, ce qui demeure le principe de l'action, donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan, et montrer ainsi que cette décision est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

Il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du plan, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application.

Il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte ou recompose les lignes de force du paysage. La décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le plan.

Il ressort de l'article D.67 du Code de l'environnement que le demandeur doit, dans sa notice d'évaluation, esquisser les principales solutions de substitution qui ont été examinées par lui et indiquer les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement. Il s'ensuit qu'en proposant un projet dérogatoire le demandeur doit rendre compte de l'examen qu'il a fait d'une implantation raisonnable en zone capable et expliquer pourquoi il ne l'a pas retenue.

L'autorité compétente doit révéler les raisons pour lesquelles elle admet que la dérogation est nécessaire. L'appréciation qu'elle fait de celle-ci relève du pouvoir discrétionnaire. Il y a lieu de rappeler que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

L'étendue de la motivation exigée varie elle-même en fonction des caractéristiques du projet litigieux et de sa localisation.

En l'espèce, l'acte attaqué commence par décrire le projet, en indiquant ce qui suit pour les constructions à implanter en zone de services publics et d'équipements communautaires :

" Attendu que le bien objet de la demande se situe en vis-à-vis de l'aire d'embarquement et de débarquement des embarcations de loisirs officielle située en aval du pont de Poupehan; que cette aire se matérialise 5 mètres en amont et 15 mètres en aval du pont-quai sous le pont (cf. arrêté Ministériel daté du 12/10/2009, MB 03.11.2009); que le requérant possède une aire d'embarcadère autorisée par la DGO2-Direction des voies hydrauliques de Namur en date du 25/07/2003; que cette aire privée jouxte l'aire publique;

[…]

Attendu que le projet a pour objectif d'améliorer l'agencement actuel du site; que l'activité de kayaks s'exerce sur ce site depuis plus de 30 ans (antérieurement par Mr DANLOY et Mr DOFFAGNE); que les installations mobiles sont à déplacer ou à remplacer;

[…]

Attendu qu'un abri de 1m50 sur 1m50 est à construire à l'entrée du site, côté gauche pour abriter les poubelles; que cet abri consiste en un auvent en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres;

Attendu qu'une roulotte «guichet», d'une emprise au sol de 2m70 sur 4m10, est à placer à l'entrée du site, côté droit; qu'elle présente une hauteur de 2m25 et des élévations en bois de ton brun;

Attendu qu'une roulotte «friterie», d'une emprise au sol de 2m50 sur 4 mètres, est à placer à l'entrée du site, côté gauche; qu'elle présente une hauteur de 2m26 et des élévations en bois de ton brun; qu'une seconde roulotte «extension friterie» d'une emprise et d'une hauteur identiques est à placer contre la première;

Attendu qu'une roulotte pour l'extension de la friterie, d'une emprise au sol de 2m50 sur 4 mètres, est à placer à l'entrée du site, côté gauche; qu'elle présente une hauteur de 2m25 et des élévations en bois de ton brun;

Attendu qu'un auvent dépliable en toile de 36m² est à placer à l'avant de la friterie pour abriter les tables de pique-nique en bois de la friterie;

Attendu que les installations mobiles seraient temporaires et placées lors de saison estivale, à savoir du 01 mars à mi-novembre".

L'acte attaqué constate ensuite que le projet litigieux, en ce qu'il se situe principalement en zone de services publics et d'équipements communautaires, ne répond pas à ladite zone du plan de secteur. Il rappelle, néanmoins, la possibilité de s'en écarter, en faisant application de l'article 127, § 3, du CWATUPE, ce qui nécessite d'en vérifier les conditions.

L'acte attaqué relève, à ce titre :

- que "le projet améliore l'agencement existant du site, au niveau fonctionnel et esthétique; que le projet structure l'entrée de la zone de services et d'équipements communautaires et donc, les lignes de forces du paysage".

- que "au regard des particularités du contexte existant, le projet est cohérent par rapport aux aménagements publics; qu'il complète de manière correcte les équipements communautaires existants sur la zone du plan de secteur; que la nature même de l'activité de kayak peut être estimé[e] comme le prolongement de l'activité touristique souhaitée par la Région wallonne vis-à-vis de l'aire d'embarquement et de débarquement des embarcations de loisirs officielle autorisée par le Ministre;

  Considérant que le projet n'empêche en rien que le solde de la zone de services publics et équipements communautaires soit destinée aux activités et équipements d'utilité publique et d'intérêt général; qu'en outre, le projet est conciliable avec les objectifs de l'aménagement existant de la zone, à savoir la promotion du tourisme; que le projet peut dès lors s'écarter du plan de secteur pour une implantation en partie en zone de services publics et équipements communautaires sur base de l'article 127, § 3 du CWATUP".

L'auteur de l'acte attaqué examine aussi l'alternative de localisation faisant l'objet de la deuxième demande de permis. Il relève ce qui suit sur ce point :

" […]

le Collège communal de Bouillon a émis un avis favorable sur l'implantation de l'activité de kayak sur les parcelles voisines (demande bis, réf. N° 369185); que selon le Collège, cette nouvelle implantation évite les désagréments causés à l'habitation voisine de droite de Mr. et Mme MATERNE-MATHELIN;

[…]

Considérant que l'implantation recommandée par le Collège éloigne l'établissement de l'aire officielle d'embarquement et de débarquement; que ce déplacement n'est pas souhaitable au niveau de la fonctionnalité de l'activité; qu'en outre, ce déplacement est le plus dommageable pour le paysage et pour l'extension ultérieure de l'aménagement de la zone de services publics et équipements communautaires".

Il ressort de ces motifs que l'auteur de l'acte attaqué a, non seulement, vérifié que le projet litigieux respecte la condition d'application de l'article 127, § 3, du CWATUPE, relative à l'intégration paysagère, mais qu'il a, également, apprécié la nécessité d'autoriser les activités qui en découlent à l'emplacement visé plutôt qu'à celui qui a donné lieu à l'autre demande de permis d'urbanisme, alors que la contrainte de localisation près de la rivière n'est pas contestée.

La requérante ne démontre pas que ces justifications sont dénuées de fondement, mais tente, au contraire, de substituer son appréciation à celle de la partie adverse.

Elle ne peut davantage soutenir que la décision de cette dernière aurait été guidée par le poids du fait accompli, dès lors que l'acte attaqué se réfère aux "particularités du contexte existant", aux "aménagements publics" et aux "équipements communautaires existants sur la zone du plan de secteur" "qu'il complète de manière correcte". L'acte attaqué souligne également, en ce sens, que l'activité de location de kayaks s'inscrit dans le prolongement de "l'activité touristique souhaitée par la Région wallonne vis-à-vis de l'aire d'embarquement et de débarquement des embarcations de loisirs officielle autorisée par le Ministre".

La deuxième branche du moyen unique n'est pas fondée.

V.2.4. Examen de la troisième branche

Il est admis que tout acte administratif à portée individuelle satisfait aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, lorsqu'il fait 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 qui fondent la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

La motivation d'un acte de l'administration active ne doit, en principe, pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Seuls les motifs exprimés dans l'acte administratif peuvent être pris en considération. Cette exigence doit se comprendre de manière raisonnable. Elle n'empêche pas d'avoir égard aux éléments contenus dans le dossier administratif, qui viennent dans le prolongement des motifs déposés en germe dans l'acte, tout en éclairant la portée de ceux-ci.

En l'espèce, le motif de l'acte attaqué lié à la terrasse de la requérante, qui serait construite en contravention au Code civil, est un élément parmi d'autres que l'acte attaqué invoque pour établir la compatibilité du projet avec le voisinage.

La requérante n'établit pas que l'acte attaqué aurait décidé d'ignorer les nuisances du projet sur la seule base de la situation de la terrasse.

En outre, ce dernier élément s'inscrit, de manière plus large, dans la justification apportée par l'acte attaqué au rejet de l'avis du collège communal de Bouillon qui avait privilégié l'autre implantation, tenant compte des désagréments invoqués par la requérante à l'appui de sa réclamation. L'auteur de l'acte attaqué a livré un ensemble d'éléments de nature à rencontrer de telles préoccupations, étant entendu que la requérante ne conteste pas qu'une partie de ces désagréments trouvent leur origine dans la situation de cette terrasse.

Enfin, les dispositions du Code civil, dont celles relatives aux vues, peuvent être prises en compte par l'autorité quand elle y voit une expression du bon aménagement des lieux.

En ce qui concerne l'incidence du projet sur le trafic local et sur la voirie sise le long de la Semois, l'acte attaqué répond expressément ce qui suit :

" - La dégradation du pont et des voiries publiques n'est pas du ressort du réclamant mais des autorités publiques qui en ont la gestion. Ce point est dès lors non fondé dans la mesure où le charroi lié aux activités sollicitées n'est pas exceptionnel;

- Le stationnement au niveau des berges n'est pas lié simplement au projet mais au contexte environnant (campings, terrain de football, terrain de tennis, etc.). En outre, le bien relatif au stationnement incriminé n'appartient pas au demandeur. Cette problématique sort dès lors de sa seule responsabilité; qu'il sera toutefois, exigé du demandeur que sa clientèle utilise exclusivement son parking privé. La gestion des berges et donc de l'espace dédié aux pêcheurs est du ressort du gestionnaire du bien qui appartient à la Région, à savoir en l'occurrence la DGO2-Direction des voies hydrauliques de Namur. Toutefois, l'Administration communale de Bouillon, qui est le propriétaire des infrastructures publiques desservies par la voirie traversant le bien objet de la demande, pourrait en coordination avec la DGO2, envisager le placement de plots".

L'acte attaqué souligne l'accessibilité du site en indiquant que "le site se situe à proximité immédiate du pont de Poupehan, enjambant la Semois via la rue du Pont (N.893); qu'il est accessible par la voirie desservant la zone de services publics et équipements communautaires et la zone de loisirs occupées notamment par des infrastructures sportives (terrain de foot, terrain de tennis, étangs de pêches), une aire publique de barbecue dite «Dessous la Ville», une aire publique pour motor-homes et le camping de la Glycine" et "que le site permet le stationnement de 13 véhicules le long de la limite de propriété latérale gauche et 5 véhicules le long de la limite de propriété latérale droite".

L'acte attaqué est subordonné à la condition que le titulaire du permis invite "sa clientèle dans son règlement d'ordre intérieur à utiliser exclusivement son parking privé".

En ce qui concerne le respect des conditions générales, sectorielles et intégrales, il est renvoyé à l'examen de la première branche du moyen, duquel il résulte que ce motif peut contribuer à justifier de la compatibilité du projet avec le voisinage et qu'en tout état de cause, il ne constitue pas la seule justification de l'acte attaqué.

S'agissant de l'implantation alternative du projet sur les parcelles de la requérante, il est renvoyé à l'examen de la troisième branche du moyen, duquel il résulte que la requérante ne peut substituer sa propre appréciation à celle de la partie adverse.

La troisième branche du moyen unique n'est pas fondée.

Le moyen unique n'est donc fondé en aucune de ses branches.

Au terme des débats succincts, le Conseil d'Etat partage les conclusions du rapport de l'auditeur concluant au rejet de la demande. Par application de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, précité, y a lieu de trancher définitivement cette affaire.

VI. L'indemnité de procédure

Il y a lieu d'accorder à la partie adverse l'indemnité de procédure qu'elle demande, fixée au montant de base.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Robert ZORRILLA est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

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 à la partie adverse à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-et-un février deux mille dix-sept par :

Michel PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
Vanessa WIAME, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Michel PAQUES.