

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.688 du 6 septembre 2016

A. 214.261/XIII-7170

En cause : **DEMORTIER** Isabelle,
ayant élu domicile chez
Me Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa,

contre :

1. **la Ville de Stavelot**,
ayant élu domicile chez
Me Vincent TROXQUET, avocat,
rue aux Laines 35
4800 Verviers,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 novembre 2014 par Isabelle DEMORTIER qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 16 septembre 2014 par le collège communal de la ville de Stavelot à Stéphane CLOSE pour la transformation d'un garage en commerce horeca et la construction de trois chambres d'hôtes sur un bien sis à Stavelot, avenue Constant Grandprez, cadastré section B, n° 1145R3;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. RENDERS, 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 le dernier mémoire de la partie requérante ainsi que les lettres valant demande de poursuite de la procédure des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 2 mai 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 juin 2016 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Vincent DUPONT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Jean-Marc RIGAUX, loco Me V. TROXQUET, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me P. MOËRYNCK, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur;

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 du recours se présentent comme suit :

1. Isabelle DEMORTIER est propriétaire et domiciliée avenue André Grégoire, 19 à Stavelot.

2. Le 7 décembre 2012, Stéphane CLOSE introduit une première demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Stavelot ayant pour objet de transformer un garage en commerce de type Horeca, sur deux niveaux concernant un bien sis avenue André Grégoire, 21.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot adopté par arrêté royal du 27 mai 1977, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien litigieux.

3. Le 22 janvier 2013, le collège communal de la ville de Stavelot délivre le permis d'urbanisme.

4. Le 27 février 2014, Stéphane CLOSE introduit une seconde demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un commerce Horeca et de trois chambres d'hôtes sur son bien sis avenue André Grégoire, 21.

5. Le 11 mars 2014, le collège communal délivre le permis d'urbanisme.

Le 14 avril 2014, le fonctionnaire délégué adopte un arrêté de suspension du permis du 11 mars 2014.

Le 22 avril 2014, le collège communal retire le permis d'urbanisme du 11 mars 2014.

6. Le 5 août 2014, le collège communal émet un avis favorable.

7. Le 15 septembre 2014, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable.

8. Le 16 septembre 2014, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que Monsieur Stéphane CLOSE, avenue André Grégoire, 21 à 4970 Stavelot, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Stavelot, avenue Constant Grandprez et cadastré section B n° 1145R3, et ayant pour objet : transformation d'un garage en commerce Horeca;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 27/02/2014;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot adopté par arrêté royal du 27 mai 1977, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- Service public de Wallonie - département du réseau de Liège - direction des routes de Verviers; que son avis sollicité en date du 5/05/2014 et transmis en date du 11/06/2014 est favorable;
- Service incendie de Stavelot; que son avis sur plans transmis en date du 22/06/2014 est favorable;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 11/08/2014 en application de l'article 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis est défavorable au projet présenté; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« Avis du fonctionnaire délégué sur une demande de permis d'urbanisme

Le fonctionnaire délégué,

[...]

Considérant que Monsieur Stéphane CLOSE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis avenue André Grégoire 21 à 4970 Stavelot, cadastré section B n° 1145 r ayant pour objet : transformation d'un garage en commerce Horeca;

Considérant que la demande de permis reçue à l'administration communale de Stavelot, dont le récépissé porte la date du 27/02/2014, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 03/03/2014;

Considérant qu'un permis a été délivré le 11/03/2014 au demandeur par le collège communal sur base de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3 et signifié le 14/03/2014;

Considérant que la procédure était irrégulière, qu'un arrêté de suspension a été pris par la fonctionnaire-déléguée en date du 14/04/2014;

Considérant que le collège communal a retiré le permis litigieux en date du 22 avril 2014;

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 11/08/2014; que cet envoi contenait des documents complétant la demande;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot approuvé par A.R. du 27/05/1977;

[...]

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant 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;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité;

Considérant que la demande est déclarée complète et recevable par le collège communal en date du 03/03/2014, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que dès lors, il ne doit pas être soumis à une étude d'incidences sur l'environnement, pour les motifs énoncés ci-dessus;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que le projet consiste à démolir partiellement le garage, et à reconstruire un restaurant sur 2 niveaux et 3 chambres d'hôtes au second étage;

Considérant que la volumétrie proposée est peu judicieuse, car mal proportionnée : le volume présente une largeur de 5 m en façade pour une hauteur de 8,60 m;

Considérant en conséquence que le projet ne s'intègre pas au site bâti; que si, effectivement, les immeubles situés sur l'avenue Grégoire sont de gabarit élevé, ils ne participent pas au même espace-rue que le projet, que celui-ci doit être analysé en regard du bâti de la rue à laquelle il se rapporte, qu'à ce niveau, pour la majorité des constructions, le rapport largeur/hauteur est supérieur à 1, ce qui n'est pas le cas du projet;

Considérant de plus qu'il n'y a pas de place de parking prévue sur site propre : si le parage relatif au fonctionnement du restaurant peut être organisé sur la voirie régionale, celui relatif aux chambres d'hôtes devrait être organisé en site propre (et éventuellement sécurisé);

Considérant que l'enseigne existante ne peut être maintenue (voir avis défavorable du S.P.W. - DGO1 routes); qu'il y aura lieu de l'enlever et d'introduire une demande spécifique à une nouvelle enseigne éventuelle;

Considérant que seul peut être autorisé le projet tel qu'accordé (et non contesté) par le collège communal le 22/01/2013;

J'émet un avis défavorable au projet présenté».

Considérant que l'étage supplémentaire à construire présente une superficie plus faible que les niveaux inférieurs; que cette typologie diminue la perception monolithique verticale du projet;

Considérant que des constructions proches (voir photo 14) présentent des gabarits importants;

Considérant que le parage privatif pour la partie «chambres» du projet n'est pas indispensable vu la faible capacité (2 véhicules)".

Il s'agit de l'acte attaqué.

9. Par un courrier du 30 septembre 2014, le fonctionnaire délégué informe le conseil de la partie requérante de ce qui suit :

" Pour donner suite à votre courrier du 23/09/2014, je vous informe des éléments suivants :

La première demande de Monsieur CLOSE, dont vous ne faites pas mention dans votre courrier, a été déposée à la commune de Stavelot le 07/12/2012 et a fait l'objet d'un permis délivré directement par le collège communal le 22/01/2013 en application de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, 2^o, a du CWATUPE.

Cette demande était relative à la transformation d'un garage en commerce de type Horeca, sur 2 niveaux. Le permis n'a pas été contesté par mes services et a manifestement été mis en œuvre (partiellement au moins).

En date du 27/02/2014, Mr CLOSE a déposé à la commune de Stavelot, une seconde demande portant sur le même objet que la première mais présentant un niveau supplémentaire à destination de chambre d'hôtes.

Le permis a été délivré par le collège communal le 11/03/2014, de nouveau en application de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, 2^o, a.

Il s'agit du permis qui a fait l'objet de mon arrêté de suspension.

En date du 22 avril 2014, le collège communal a pris une décision de retrait de permis d'urbanisme, et a sollicité mon avis en date du 11/08/2014 conformément à l'article 107, § 2 du CWATUPE, accompagnant sa demande de documents complémentaires.

En réponse à sa sollicitation, mon avis défavorable sur le projet lui a été transmis le 15 septembre 2014.

A l'heure actuelle, Monsieur CLOSE est donc détenteur d'un permis l'autorisant à transformer un garage en commerce Horeca sur 2 niveaux, dont copie est jointe en annexe à la présente.

[...]"

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause; qu'elle relève qu'elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué; qu'elle précise que le fonctionnaire délégué n'a donné qu'un avis défavorable, lequel n'a pas été suivi par le collège communal; qu'elle concède qu'elle puisse être désignée en qualité de partie intervenante en application de l'article 21bis des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dès lors que sa présence peut paraître nécessaire pour comprendre en quoi, d'après elle, le contrôle de légalité prévu à l'article 108, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), auquel a procédé le fonctionnaire délégué, a pu conduire à ne pas agir contre un acte dont il avait pourtant estimé, dans un premier temps, qu'il ne pouvait être délivré;

Considérant qu'en donnant son avis, le fonctionnaire délégué a participé à l'adoption de la décision attaquée; qu'en conséquence, même si ce dernier a donné un avis défavorable, la Région wallonne doit être maintenue à la cause en tant que partie adverse;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de la violation "des articles 1^{er}, 26 et 123 du CWATUPE, des articles D.50 et D.62 à D.77 du Code du droit de l'environnement (Livre I^{er}), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et de proportionnalité ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance dans les causes ou les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation";

Considérant que, dans une première branche, la partie requérante qui s'appuie sur l'article 26 du CWATUPE, constate que la transformation d'un garage en commerce peut être autorisée en zone d'habitat pour autant qu'elle soit compatible avec le voisinage et que l'autorité compétente démontre son intégration dans le bâti

environnant; qu'elle critique la motivation de l'acte attaqué, estimant qu'il en ressort que la première partie adverse n'a réalisé aucune étude de compatibilité du projet avec le voisinage ni quant au bon aménagement des lieux; qu'elle fait valoir que la seule référence à la notice d'évaluation des incidences ne satisfait pas aux exigences de motivation formelle des actes administratifs relativement à la compatibilité du projet à son environnement immédiat; qu'elle observe que l'acte attaqué ne justifie pas à suffisance les raisons pour lesquelles il s'écarte de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, qui relevait la non intégration du projet au site bâti et la disproportion volumétrique du projet, en tout cas au regard des habitations de la rue concernée;

qu'elle ajoute que, quand bien même la motivation de l'acte attaqué répondrait à ces considérations, se poserait alors la question de l'erreur manifeste d'appréciation, le projet étant en totale opposition avec les critères de bon aménagement des lieux et d'intégration au site bâti; qu'elle renvoie aux prises de vue réalisées par son architecte-expert, qui montrent le gabarit du garage déjà transformé sur un étage et auquel sera encore ajouté un second étage et l'opposent au bâti environnant constitué principalement de parcelles de terrains non bâties et dévolues à des cours ou jardins d'agrément;

qu'elle fait valoir que la superficie inférieure du nouvel étage ne change rien à l'augmentation réelle de la hauteur de l'ensemble, d'autant plus qu'aucune construction semblable n'existe à proximité directe;

qu'elle relève encore que le projet litigieux entraîne l'érection d'un mur aveugle de 8,60 mètres sur la limite de sa propriété impliquant non seulement une perte de vue, mais également d'ensoleillement;

Considérant que la première partie adverse répond, sur cette première branche, que le fonctionnaire délégué, qui a tenu compte de circonstances urbanistiques et architecturales locales qu'il ne précise pas, a émis un avis défavorable en raison, d'une part, de la volumétrie du projet et, d'autre part, de l'absence de parking spécifique sur le site pour les chambres d'hôtes; qu'elle soutient qu'il a été répondu à ces deux éléments dans l'acte attaqué; qu'elle en déduit que la motivation de l'acte attaqué est adéquate et proportionnée au peu d'éléments développés dans l'avis du fonctionnaire délégué;

que, selon elle, la partie requérante a pu appréhender les raisons pour lesquelles le collège communal a estimé que le projet était compatible avec le bon aménagement des lieux et ne mettait pas en péril la destination principale de la zone; qu'elle s'autorise d'un dossier photographique démontrant l'existence d'une route nationale

(N68) longeant les maisons et jardins des riverains, dont la propriété de la partie requérante, ainsi que de garages à front de voirie et d'immeubles à usage d'habitation; qu'elle met en exergue la zone de recul existant entre les maisons situées avenue André Grégoire et avenue Constant Grandprez;

qu'elle ajoute que l'impact et la hauteur de la construction projetée sont atténués par le fait que le terrain présente une pente de 12,3 %; qu'elle conteste que l'environnement immédiat du projet soit constitué d'une zone de cours et jardins, et fait valoir qu'il est implanté le long d'une route très fréquentée dans le centre urbain;

qu'elle réfute avoir commis une erreur manifeste d'appréciation et relève que la prétendue perte d'ensoleillement invoquée par la partie requérante n'est pas établie; qu'elle observe que cette dernière n'a jamais introduit de réclamation au cours de la procédure d'octroi du permis et n'a pas transmis en temps utile le rapport de son architecte; qu'elle ne perçoit pas, au vu de l'orientation du jardin de la requérante, le préjudice lié à la perte d'ensoleillement;

qu'elle ajoute que la requérante n'a jamais contesté le premier permis d'urbanisme accordé à Stéphane CLOSE, qui a été mis en œuvre et permettait la transformation du garage et l'érection d'un étage supplémentaire portant la construction à 6,05 mètres de hauteur; qu'elle soutient que la partie requérante reste en défaut de démontrer en quoi l'étage supplémentaire autorisé par l'acte attaqué lui causerait un préjudice nouveau, autre que celui qu'elle a accepté par son inertie à l'égard du premier permis d'urbanisme délivré;

Considérant que la seconde partie adverse conteste que la première partie adverse et elle-même n'aient pas réalisé d'étude de compatibilité du projet avec le voisinage; qu'elle observe qu'à la suite de la décision de suspension prise par le fonctionnaire délégué, le demandeur de permis a déposé des pièces complémentaires, dont des photos supplémentaires et un rapport complémentaire plus étoffé;

qu'elle fait valoir que les plans font apparaître que la propriété de la partie requérante se situe au sud-est en sorte que la perte d'ensoleillement est peu significative au fond de son jardin (long de 31 mètres) et doit, par ailleurs, être relativisée compte tenu de la préexistence du garage qui se développe sur deux niveaux et du fait que le terrain litigieux présente une pente importante;

qu'elle estime que la première partie adverse a été attentive à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, lequel concluait que seul peut être admis le projet tel qu'autorisé le 22 janvier 2013; que, selon elle, l'acte attaqué répond à l'avis en

question en ce qu'il est considéré que l'étage supplémentaire à construire présente une superficie plus faible que les niveaux inférieurs et que cette typologie diminue la perception monolithique verticale du projet, mais aussi que les constructions proches, en particulier celle qui figure sur une photographie, présentent des gabarits importants;

Considérant qu'en réplique, la partie requérante précise que la première partie adverse devait apprécier la compatibilité de l'ensemble du projet avec son environnement bâti; qu'elle réfute avoir fait preuve d'inertie ou avoir accepté la construction sur deux niveaux; qu'elle soutient que si la première partie adverse entend remettre en cause les constatations émises en termes de perte d'ensoleillement dans le rapport de son architecte-expert, elle doit le démontrer; qu'elle estime qu'en fait d'étude de compatibilité avec le voisinage et d'intégration du projet au site bâti, la première partie adverse s'est bornée à tenter de répondre aux arguments défavorables du fonctionnaire délégué; qu'elle conteste que les plans ou pièces complémentaires déposés par le demandeur de permis établissent que la première partie adverse a bien effectué une étude de compatibilité du projet avec le voisinage; qu'elle souligne que si le fonctionnaire délégué a précisé qu'il ne s'opposait pas au permis délivré le 22 janvier 2013, il n'en demeure pas moins, selon elle, qu'il a marqué une claire opposition au projet litigieux;

que, quant à l'erreur manifeste d'appréciation, elle fait valoir que ce n'est pas parce qu'elle n'a pas invoqué de préjudice préalablement à la présente procédure et n'a pas transmis le rapport de son expert à la commune qu'elle ne peut, une fois le permis délivré, faire valoir tous ses droits;

que, pour le surplus, elle réitère l'argumentation développée dans la requête;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante soutient que le collège communal a manifestement très mal apprécié la situation qui lui était présentée; qu'elle s'appuie sur un nouveau reportage photographique qui, selon elle, suffit à prendre conscience de l'aberration de cette nouvelle construction au regard du (non) bâti environnant; qu'elle fait valoir qu'elle est confrontée à l'érection d'un mur aveugle de 8,60 m sur la limite de sa propriété impliquant non seulement une perte de vue, mais également d'ensoleillement que son architecte évalue à plus des deux tiers; qu'il s'agit, à son estime, "à n'en pas douter d'une incommodité flagrante déséquilibrant des propriétés voisines";

Considérant que l'article 26 du CWATUPE dispose comme suit :

" De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et 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.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant qu'il ressort de l'article 26 du CWATUPE que des activités de service, telles des activités Horeca, peuvent être autorisées en zone d'habitat, pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage; qu'il s'agit de deux conditions cumulatives distinctes; que la première de ces conditions procède à la fois de l'affirmation in abstracto de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle en ce sens que le projet ne peut empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation; que la seconde condition impose qu'il soit tenu compte in concreto de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas seulement de la construction projetée en tant que telle, mais aussi de l'activité qu'abritera la construction; que l'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué;

Considérant, par ailleurs, que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; qu'en outre, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande;

Considérant, enfin, que l'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative; qu'il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des voisins requérants; que tout doute doit être exclu;

Considérant qu'en l'espèce, le projet consiste à "transformer" un garage en un bâtiment destiné à abriter sur deux niveaux un restaurant-pizzeria et sur le troisième niveau construit en recul, trois chambres d'hôtes; que le garage ainsi "transformé" borde l'avenue Constant Grandprez, sur une parcelle qui s'étend en longueur, de cette route nationale à l'avenue André Grégoire située en contre-haut et bordée d'immeubles d'habitation ou commerces; que le fond du jardin de la propriété de la requérante, dont la maison borde l'avenue André Grégoire, se situe à droite du projet litigieux;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le projet litigieux relève des activités de service au sens de l'article 26 du CWATUPE;

Considérant que le fonctionnaire délégué fait valoir, dans son avis du 15 septembre 2014, ce qui suit :

" [...]

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que le projet consiste à démolir partiellement le garage, et à reconstruire un restaurant sur 2 niveaux et 3 chambres d'hôtes au second étage;

Considérant que la volumétrie proposée est peu judicieuse, car mal proportionnée : le volume présente une largeur de 5 m en façade pour une hauteur de 8,60 m;

Considérant en conséquence que le projet ne s'intègre pas au site bâti; que si, effectivement les immeubles situés sur l'avenue Grégoire sont de gabarit élevé, ils ne participent pas au même espace-rue que le projet, que celui-ci doit être analysé au regard du bâti de la rue à laquelle il se rapporte; qu'à ce niveau, pour la majorité des constructions, le rapport largeur/hauteur est supérieur à 1, ce qui n'est pas le cas du projet;

Considérant de plus qu'il n'y a pas de place de parking prévue sur site propre : si le parcage relatif au fonctionnement du restaurant peut être organisé sur la voirie régionale, celui relatif aux chambres d'hôtes devrait être organisé en site propre (éventuellement sécurisé);

Considérant que l'enseigne existante ne peut être maintenue (voir avis défavorable du S.P.W. - DGO1 routes), qu'il y aura lieu de l'enlever et d'introduire une demande spécifique à une nouvelle enseigne éventuelle;

Considérant que seul peut être autorisé le projet tel qu'accordé (et non contesté) par le collège communal le 22/01/2013;

[...]"

Considérant que l'acte attaqué comporte la motivation propre suivante :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot adopté par arrêté royal du 27 mai 1977, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 11/08/2014 en application de l'article 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis est défavorable au projet présenté; que son avis est libellé et motivé comme suit :

[...]

Considérant que l'étage supplémentaire à construire présente une superficie plus faible que les niveaux inférieurs; que cette typologie diminue la perception monolithique verticale du projet;

Considérant que des constructions proches (voir photo 14) présentent des gabarits importants;

Considérant que le parcage privatif pour la partie «chambres» du projet n'est pas indispensable vu la faible capacité (2 véhicules);

[...]";

Considérant que la critique de la requérante porte sur l'absence d'examen, d'une part, de la compatibilité du projet avec le voisinage et, d'autre part, du bon aménagement des lieux;

Considérant que les motifs de l'acte attaqué ne font pas apparaître à suffisance la compatibilité du projet en tant qu'activité Horeca avec le voisinage; que l'unique question abordée dans le permis concerne la suffisance des places de parking, d'une part, pour l'activité du restaurant et, d'autre part, pour les chambres d'hôtes;

Considérant, en ce qui concerne le bon aménagement des lieux que la seule mention de constructions proches présentant des gabarits importants ne permet pas de comprendre en quoi le projet litigieux s'intègre dans son environnement immédiat, alors qu'il ressort des deux prises de vue du rapport de l'architecte-expert de la requérante du 16 septembre 2014, que celui-ci est soit non bâti, soit composé de petites constructions en rez-de-chaussée (garages); qu'autrement dit, l'acte attaqué n'expose d'aucune sorte en quoi la construction autorisée, laquelle sera, à front de voirie, haute de 8,60 mètres, s'intègre dans son contexte urbanistique direct;

Considérant que le fonctionnaire délégué insistait sur le fait qu'au regard du bâti de la rue à laquelle le projet se rapporte, pour la majorité des constructions, le rapport largeur/hauteur est supérieur à 1, au contraire du projet litigieux; que l'acte attaqué se contente de relever "l'existence de constructions proches (voir photo 14) qui présenteraient des gabarits importants"; que, toutefois, ladite photo présente une

seule construction qui, quand bien même elle présente un gabarit important, respecte, à première analyse, le rapport largeur/hauteur supérieur à 1, évoqué par le fonctionnaire délégué; que, partant, les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité compétente a pris une position opposée à celle arrêtée par le fonctionnaire délégué;

Considérant que les explications complémentaires formulées par les parties adverses dans leurs mémoires en réponse respectifs ne peuvent pallier les carences de la motivation formelle de l'acte attaqué; que ces vices de motivation empêchent le Conseil d'Etat de se prononcer utilement sur le moyen en ce qu'il est pris de l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la première branche du premier moyen est partiellement fondée;

Considérant que, dans une deuxième branche, la partie requérante soutient que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est très largement insuffisante et lacunaire, au point d'avoir induit en erreur la première partie adverse; qu'elle observe que la notice ne mentionne aucune nuisance, alors que le bâtiment à construire doit s'ériger sur la limite séparative avec sa propriété et aura une hauteur de 8,60 mètres lui bouchant complètement la vue; qu'elle s'autorise du rapport de son architecte-expert, qu'elle reproduit partiellement;

qu'elle constate que la première partie adverse s'est contentée de cette notice d'évaluation, et soutient que celle-ci aurait dû adopter une motivation particulière au regard notamment du gabarit imposant de la transformation envisagée par rapport aux parcelles directement voisines et qu'elle aurait dû nécessairement considérer la perte d'ensoleillement comme une nuisance évidente;

qu'elle relève que l'acte attaqué ne fait la mention d'aucune nuisance d'ombre portée; qu'elle soutient que l'autorité s'est trompée lorsqu'elle renvoie à des constructions proches qui présenteraient le même gabarit puisque celles-là ne se situent pas dans le même alignement; qu'elle ajoute que les avis sollicités n'ont pas permis de suppléer à la lacune de la notice d'évaluation des incidences en termes de perte d'ensoleillement et d'ombre portée; qu'elle en déduit que la première partie adverse n'était pas suffisamment informée pour prendre sa décision en connaissance de cause;

Considérant que la première partie adverse répond qu'à aucun moment avant que ne soit adopté l'acte attaqué, la partie requérante n'a interpellé l'autorité sur un prétendu préjudice lié à la perte d'ensoleillement sur sa propriété; qu'elle observe que le rapport de l'architecte-expert de la partie requérante est daté du jour de l'acte

attaqué et ne lui a pas été communiqué en temps utile; qu'elle en déduit qu'aucun indice ne lui permettait de supputer l'existence d'un tel préjudice en manière telle qu'elle n'avait pas à motiver plus sa décision sur ce point;

Considérant que la seconde partie adverse estime qu'il résulte de la première branche du premier moyen que les autorités ont examiné si le projet s'intégrait ou non au site bâti et non bâti, à la lumière entre autres des nombreuses photographies produites par le demandeur de permis et du rapport complémentaire explicatif de ces photographies; qu'elle en déduit que la deuxième branche n'est pas fondée;

Considérant qu'en réplique, la partie requérante soutient que la première partie adverse se plaint elle-même de ne pas avoir reçu les informations utiles concernant les incidences sur l'environnement direct du projet, dont la perte d'ensoleillement et l'ombre portée sur sa parcelle; qu'elle estime que ce n'était pas d'abord et principalement à elle de faire valoir cette incidence, mais bien au demandeur de permis dans sa notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que, pour le surplus, elle répète l'argumentation contenue dans sa requête;

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle souligne qu'en l'absence d'enquête publique, elle n'aurait pu faire valoir dans ce cadre les nuisances subies; qu'elle soutient que ni l'orientation des parcelles, ni le reportage photographique joint à la demande ne suffisent à éclairer de manière précise l'administration sur les pertes d'ensoleillement et de luminosité; qu'elle s'appuie sur le dernier rapport de son architecte-expert qui confirme cette perte importante d'ensoleillement;

Considérant, sur la deuxième branche, que les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis, en ce compris la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions et qu'elles ne pourraient avoir de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause; qu'il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente;

Considérant, en l'espèce, que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne précise pas l'impact éventuel du projet urbanistique litigieux sur la situation des parcelles voisines, dont celle de la partie requérante; que, si les plans déposés en annexe à la demande permettent de vérifier l'orientation des parcelles, la situation aurait dû susciter dans le chef de la partie adverse un examen plus

approfondi de l'impact du projet sur la parcelle de la requérante; que ledit projet, long d'environ 18 mètres, et situé au sud-est du jardin de la requérante aura en effet nécessairement un impact sur l'ensoleillement de celui-ci; qu'en l'absence d'enquête publique, il appartenait à la première partie adverse, qui n'ignorait pas l'opposition de la partie requérante au projet, de statuer en parfaite connaissance de cause, ce qu'elle n'a pas fait en l'absence d'informations complémentaires qu'elle aurait pu solliciter auprès du demandeur de permis, telle une étude d'ensoleillement;

Considérant que la deuxième branche du moyen est fondée;

Considérant que, dans une troisième branche, la partie requérante critique la condition assortissant le permis litigieux aux termes de laquelle il est exigé du bénéficiaire le respect des "impositions reprises dans l'avis de la direction des routes de Verviers et du service incendie de Stavelot ci-dessus" en ce qu'il n'est pas précisé de quels avis il s'agit et que ces avis ne sont pas joints à la décision, ni repris in extenso dans l'acte attaqué, de sorte que la lecture de ce dernier ne permet pas de percevoir ce que recouvrent ces impositions; qu'elle y voit une violation de l'obligation de motivation formelle;

que, de plus, elle estime que se contredisent le dernier considérant de l'acte attaqué et la neuvième condition selon laquelle il doit être prévu du "stationnement en suffisance et en fonction de l'usage du bâtiment"; qu'elle rappelle l'avis défavorable du fonctionnaire délégué sur ce point; qu'elle souligne les critères prévus à l'article 123 du CWATUPE tels qu'ils ont été dégagés par la jurisprudence du Conseil d'Etat; qu'elle fait valoir que la rédaction de cette condition est vague et aussi vaste que possible, à tel point qu'elle lui apparaît entièrement abandonnée au bon vouloir du titulaire de permis, ce qui n'est pas autorisé et entre en contradiction avec la motivation du permis qui considère que prévoir du parking privatif n'est pas indispensable;

Considérant que, concernant la première critique de légalité formulée dans cette branche, la première partie adverse répond que la partie requérante n'établit pas ne pas avoir eu connaissance de ces avis, lesquels figurent au dossier administratif;

que, quant à la seconde critique de légalité, elle estime que la partie requérante n'a aucun intérêt au moyen dès lors qu'elle ne justifie pas en quoi l'absence de parking sur site propre aurait un impact sur son environnement immédiat alors que son domicile se situe avenue André Grégoire, soit derrière l'avenue Constant Grandprez; qu'elle revient sur l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et sur les motifs de l'acte attaqué sur la question du parking; qu'elle estime que la condition litigieuse

n'est pas en contradiction avec les motifs de l'acte attaqué qui relève que l'avenue et la disposition des lieux permettent un parking suffisant sans devoir en prévoir spécifiquement; que, selon elle, la partie requérante n'établit pas pourquoi cette prétendue contradiction aurait une influence quelconque sur la légalité de l'acte attaqué;

Considérant que la seconde partie adverse ne perçoit pas l'intérêt de la partie requérante au moyen à partir du moment où l'acte attaqué n'est pas un acte qui devait lui être notifié au sens de l'article 343 du CWATUPE; que, quant à la seconde critique de légalité exposée, elle développe une argumentation analogue à celle formulée par la première partie adverse;

Considérant qu'en réplique, sur la première critique de légalité, la partie requérante relève n'avoir jamais invoqué une violation de l'article 343 du CWATUPE; qu'elle estime que cela ne lui enlève pas son intérêt au moyen; que, par ailleurs, elle insiste sur le fait que la motivation par référence implique une prise de connaissance effective des documents concernés dans le corps de l'acte litigieux ou en cours de procédure, mais en tout cas au plus tard lors de l'envoi de la décision; qu'elle affirme ne pas avoir pris connaissance des avis en question préalablement à l'envoi de l'acte attaqué; qu'elle ajoute que même si ces avis font partie du dossier administratif, ils ne pouvaient servir de motivation par référence;

que, concernant la seconde critique de légalité, elle relève avoir également accès à sa propriété via la route régionale N68, avenue Constant Grandprez qui donne accès au bâtiment litigieux; qu'elle en déduit que l'absence de parking privatif a une incidence sur son environnement immédiat puisqu'elle est susceptible de se garer devant son entrée avenue Constant Grandprez; que, par ailleurs, elle affirme que la condition litigieuse est impossible à vérifier ou à mettre en œuvre vu sa contradiction interne; qu'elle précise que soit le parking est suffisant et la condition ne doit pas être prévue, soit il ne l'est pas et alors il faut prévoir une condition particulière à ce sujet; qu'elle ajoute que ce n'est pas parce que cette condition particulière est prévue dans de nombreux autres permis d'urbanisme comme clause de style qu'il devrait en être autrement;

Considérant que, dans son dernier mémoire, concernant la condition relative au parking, elle souligne à nouveau son imprécision; qu'elle ajoute que cette condition n'est pas une simple clause de style sans portée juridique particulière et qu'elle est en contradiction avec les motifs de l'acte;

Considérant, au préalable, quant à l'intérêt aux critiques de légalité soulevées dans le moyen, relatives aux conditions imposées par l'acte attaqué, qu'il y

a lieu de rappeler que l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que "les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte";

Considérant, quant à la critique relative aux conditions relatives au respect des avis de la direction des routes et du service d'incendie, que la motivation d'un permis d'urbanisme par référence à un avis ou un document peut être jugée adéquate pour autant que la substance de cet avis ou de ce document soit rapportée dans l'acte attaqué ou qu'elle ait été portée à la connaissance du destinataire au plus tard au moment de sa notification et que, par ailleurs, l'avis ou le document en question expose à suffisance les raisons ayant déterminé sa conclusion;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué prescrit à titre de condition de respecter les avis de la direction des routes et du service d'incendie; que, toutefois, ces avis ne sont pas annexés à l'acte attaqué;

Considérant, cependant, que la requérante a pu prendre connaissance de ces avis à tout le moins dans le cadre de la procédure devant le Conseil d'Etat; que l'avis du service régional d'incendie ne comporte que des conditions standard propres à ce type de construction, tandis que l'avis de la direction des routes ne contient que des conditions standard propres à toute construction érigée le long d'une route régionale, telle que l'avenue Grandprez; que la requérante n'indique en aucune façon en quoi ces avis seraient vagues et imprécis et en quoi elle aurait eu intérêt à en prendre connaissance en même temps que l'acte attaqué; que la critique n'est dès lors pas recevable;

Considérant, en ce qui concerne la condition relative au parking, que l'interprétation qui doit en être donnée, peut avoir une influence sur les obligations imposées au bénéficiaire du permis et, par voie de conséquence, sur le stationnement dans le quartier en question; que, partant, la partie requérante a intérêt à cette critique de légalité;

Considérant que l'acte attaqué est rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 11/08/2014 en application de l'article 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis est défavorable au projet présenté; que son avis est libellé et motivé comme suit :

[...]

Considérant de plus qu'il n'y a pas de place de parking prévue sur site propre : si le parcage relatif au fonctionnement du restaurant peut être organisé sur la voirie régionale, celui relatif aux chambres d'hôtes devrait être organisé en site propre (et éventuellement sécurisé);

[...]

J'émet un avis défavorable au projet présenté.

[...]

Considérant que le parcage privatif pour la partie «chambres» du projet n'est pas indispensable vu la faible capacité (2 véhicules);

D E C I D E :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Stéphane CLOSE est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

[...]

9. prévoir du stationnement en suffisance et en fonction de l'usage du bâtiment;

[...]"

Considérant qu'il résulte des considérants de l'acte attaqué que l'autorité compétente a décidé de ne pas imposer au bénéficiaire du permis litigieux de prévoir des emplacements de stationnement sur sa propriété privée et ce, tant pour l'activité de restauration que pour la partie chambre d'hôtes; que, partant, la neuvième condition assortissant le permis est en contradiction avec la motivation de l'acte attaqué;

Considérant que la seconde critique de légalité de la troisième branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant, en conclusion, que le premier moyen est partiellement fondé;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des articles 414 et suivants du CWATUPE; qu'elle soutient que le projet litigieux, en ce qu'il consiste en la transformation d'un garage en restaurant, se voit appliquer, en vertu de l'article 414, § 1^{er}, 1^o, du CWATUPE, les dispositions du chapitre XVIIter du même Code contenant 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'elle observe qu'aucun aménagement conforme et spécifique pour l'accueil des personnes à mobilité réduite n'est prévu; qu'elle constate que l'acte attaqué n'aborde pas cette question, alors que

cette législation doit être considérée comme étant d'ordre public dès lors qu'elle participe de la sauvegarde des droits fondamentaux des administrés et fixe les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre moral de la société;

Considérant qu'en réplique, la partie requérante estime, notamment, avoir intérêt au moyen dès lors que si l'autorité avait dû appliquer la législation en question, elle aurait nécessairement dû refuser le permis sollicité, le projet ne faisant aucune référence à celle-ci; qu'elle relève qu'il n'est notamment pas prévu de parking réservé de 3,3 mètres, d'ascenseur, d'accès pour les personnes à mobilité réduite, d'escalier aménagé ou encore de couloir suffisamment large;

Considérant que la requérante n'établit pas qu'elle appartient à la catégorie des personnes visées par les articles 414 et suivants du CWATUPE et qu'elle ne soutient pas non plus que la conformité des immeubles en projet aux articles 414 et suivants du CWATUPE est nécessaire à la satisfaction de ses besoins de vie; que le fait que ce règlement est pénalement sanctionné 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 le moyen est irrecevable;

Considérant que la partie requérante sollicite, dans son dernier mémoire, une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la première partie adverse;

Considérant qu'il y a lieu de faire droit à la demande d'indemnité de procédure formulée par la partie requérante,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 16 septembre 2014 par le collège communal de la ville de Stavelot à Stéphane CLOSE pour la transformation d'un garage en commerce Horeca et la construction de trois chambres d'hôtes sur le bien sis à Stavelot, avenue Constant Grandprez, cadastré section B, n° 1145R3.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le six septembre deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

S. GUFFENS.