

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 239.199 du 25 septembre 2017

A. 222.098/XIII-7990

En cause : **ENGELBART** Herman,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre-Yves MELOTTE, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

1. la Ville de Stavelot,
ayant élu domicile chez
M^{es} Pierre HENRY et
Thierry WIMMER, avocats,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 avril 2017, Herman ENGELBART demande, d'une part, la suspension de l'exécution de :

- la décision du collège communal de Stavelot du 14 février 2017 d'octroyer à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IRENO un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de 8 appartements, d'une surface de bureaux/commerce et démolition de bâtiments existants, relativement à un bien sis place du Rivage, 17 à Stavelot et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 1526E et 1529G,
 - la décision du fonctionnaire délégué du 17 janvier 2017 d'accorder les dérogations sollicitées au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées et émettant un avis favorable au projet,
- et d'autre part, l'annulation des mêmes actes attaqués.

II. Procédure

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 4 août 2017, les parties ont été convoquées à l'audience du 11 septembre 2017 à 10 heures.

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

M^e Sacha GRUBER, loco M^e Pierre-Yves MELOTTE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Thierry WIMMER, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Bénédicte HENDRICKX, loco M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 26 février 2016, la S.P.R.L. IRENO introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de 8 appartements, d'une surface de bureaux/commerce et démolition de bâtiments existants, relativement à un bien sis place du Rivage, 17 à Stavelot et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 1526E et 1529G.

Le requérant est propriétaire de l'immeuble voisin, sis place du Rivage, 15.

Le bien litigieux est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot, adopté par arrêté royal du 27 mai 1977.

Il est situé dans le périmètre du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (R.G.B./Z.P.U.).

3. Le projet implique notamment des dérogations au R.G.B./Z.P.U., portant sur une "modification du front de bâtisse dans son état de fait actuel", sur les façades (largeur, hauteur, matériaux) et sur les toitures (pentes, matériaux) ainsi que sur la modification de l'espace destiné au passage du public résultant de la modification du front de bâtisse.

Une enquête publique est en conséquence organisée du 18 avril au 17 mai 2016. Elle suscite quatre réclamations dénonçant entre autres l'absence d'intégration du projet par rapport à son environnement bâti (hauteur, toitures plates), ainsi que des problèmes d'ensoleillement. La réclamation du requérant comprend en outre une étude d'ensoleillement réalisée par le bureau d'études BEZONNINGSINGENIEUR, et un rapport réalisé par un architecte.

4. Le 12 août 2016, la S.P.R.L. IRENO introduit un second document complémentaire visant à répondre aux réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique.

5. Le 8 septembre 2016, le conseil communal de la ville de Stavelot émet un "avis favorable" sur la modification de la voirie communale.

6. Le 22 novembre 2016, le collège communal émet un avis favorable.

7. Le 17 décembre 2016, par l'intermédiaire de son conseil, le requérant formule de nouvelles observations et transmet une note complémentaire réalisée par le bureau d'études BEZONNINGSINGENIEUR. Il souligne entre autres les pourcentages de pertes d'ensoleillement "globalement très importants" et le fait que la S.P.R.L. IRENO se base sur des données erronées et imprécises qui ne permettraient pas au collège de statuer en pleine connaissance de cause.

8. Le 17 janvier 2017, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable et accorde les dérogations sollicitées au R.G.B./Z.P.U. Il s'agit du second acte attaqué.

9. Le 14 février 2017, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit du premier acte attaqué.

IV. Premier moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des articles 4, 285, 330 à 343, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles D.50, D.62, D.64, D.66 à D.69, R.55 et de l'annexe VI du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, "de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'effet utile de l'enquête publique".

A l'appui de ce moyen, le requérant fait valoir que l'autorité n'a pas répondu de manière suffisante aux observations qu'il a émises dans le cadre de l'enquête publique ou postérieurement à celle-ci. Il estime, par ailleurs, que les documents du dossier administratif n'ont pas permis à l'autorité de statuer en parfaite connaissance de cause. Il dénonce plus particulièrement les lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui sous-estime, voire ignore complètement la perte d'ensoleillement, ainsi que les lacunes des plans qui ne permettent pas de se figurer de manière exacte la hauteur, la largeur et le gabarit du bâtiment existant et du bâtiment projeté sur le côté nord-ouest, soit celui qui fait face à son habitation. Il relève aussi les "nombreuses erreurs, inexactitudes et imprécisions" du document complémentaire déposé le 12 août 2016 par la S.P.R.L. IRENO à propos notamment des baies situées dans le pignon de son habitation et du calcul de la perte d'ensoleillement sur la façade arrière et le jardin.

Il conclut que le collège communal "ne peut, sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, sans statuer en parfaite connaissance de cause, poser que les pertes d'ensoleillement seraient acceptables, sans le démontrer en s'appuyant sur des considérations de fait et de droit correctes et adéquates".

B. La note d'observations de la première partie adverse

La ville de Stavelot répond qu'il ressort à suffisance des motifs de l'acte attaqué que le collège communal s'est penché avec attention sur la problématique de la perte d'ensoleillement pour conclure à l'absence d'effet d'écrasement pour les immeubles voisins et au caractère acceptable de la perte d'ensoleillement et de luminosité.

Elle soutient, par ailleurs, que le collège communal a statué en toute connaissance de cause dans la mesure où il disposait de l'étude d'ensoleillement déposée par le requérant à l'appui de sa réclamation ainsi que des rapports complémentaires de l'auteur de projet. Elle fait valoir aussi que le dossier de la demande de permis comprend des plans complets ainsi qu'un rapport intégrant un reportage photographique étoffé ayant permis à suffisance à l'autorité de se figurer la situation des lieux et la composition de l'immeuble du requérant.

Elle ajoute qu'elle n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation en qualifiant de "limitée" la taille des baies de l'immeuble du requérant.

Enfin, elle conteste les allégations du requérant selon lesquelles les rapports complémentaires déposés par la S.P.R.L. IRENO seraient lacunaires ou erronés.

C. La note d'observations de la seconde partie adverse

À titre liminaire, la Région wallonne fait valoir que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 4, 330 à 343 du CWATUP et de l'excès de pouvoir, en ce que la requête ne fait pas état de la violation des articles et du principe précités.

Elle détaille ensuite les éléments présents dans le dossier de demande (plans, clichés photographiques) montrant que l'autorité a pu se figurer l'habitation du requérant au regard de la situation actuelle et de la situation projetée.

Elle constate, par ailleurs, que l'analyse réalisée par le bureau d'études sollicité par le requérant manque de précision mais que les relevés effectifs en terme d'ensoleillement sont semblables d'une étude à l'autre. Elle estime que, dès lors, le collège communal a pu, sur base du dossier, évaluer en connaissance de cause la perte d'ensoleillement et le sentiment d'écrasement subi par le requérant et que c'est à bon droit et sur la base d'un dossier complet que l'autorité a estimé que les pertes d'ensoleillement sont acceptables pour un immeuble situé en centre-ville.

Enfin, selon elle, il n'est pas démontré d'erreur manifeste d'appréciation et le requérant peut comprendre pourquoi ses remarques n'ont pas emporté le refus du permis.

IV.2. Examen

En ce qui concerne l'exception d'irrecevabilité du moyen en ce qu'il vise les articles 4, 330 à 343 du CWATUP et la violation du principe général de l'excès de pouvoir, elle doit être retenue, la requête n'exposant pas en quoi les modalités de l'enquête publique n'auraient pas été respectées par la première partie adverse en l'espèce, ni en quoi elle aurait versé dans l'excès de pouvoir.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} 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. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de cette loi, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. L'obligation de motivation en fait implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qui indiquent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise. Elle n'implique pas que l'autorité administrative réfute tous les arguments de l'administré.

Enfin, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant quant au bon aménagement des lieux; il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. 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.

En l'espèce, la décision attaquée est motivée comme suit, s'agissant de la prise en compte des craintes exprimées par le requérant au cours de l'enquête publique relativement à la perte d'ensoleillement de certaines pièces de sa maison :

" [...]

Considérant que l'enquête publique a témoigné de l'existence de craintes quant aux pertes d'ensoleillement qui seront générées par l'immeuble projeté; que l'examen de l'étude d'ensoleillement fournie par le demandeur dans son rapport complémentaire démontre que la perte d'ensoleillement est en l'espèce acceptable compte tenu de la situation du bien en centre urbain, tenant compte du critère des troubles normaux qui doivent être acceptables par le voisinage;

Que les justifications complémentaires apportées par les demandeurs dans le rapport déposé par le bureau d'architecture BASTIN BECKER FRECHES

confirment le caractère limité des effets du projet en termes de pertes d'ensoleillement; qu'il convient de s'en référer aux développements et conclusions de ce rapport considéré comme intégralement reproduit quant aux questions d'ensoleillement;

Qu'a fortiori, il convient de souligner la taille limitée des baies de l'immeuble voisin qui subiront l'essentiel de la perte d'ensoleillement;

Que si des pertes d'ensoleillement seront constatées, celles-ci sont acceptables; qu'elles ne peuvent donc justifier un refus de la demande de permis d'urbanisme;

[...]".

Au préalable, il y a lieu de relever que l'auteur de l'acte attaqué reconnaît les lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, précisant d'emblée que "même si elle présente quelques lacunes mineures, [elle] permet en tout état de cause à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause".

À cet égard, il y a lieu de rappeler que l'objet d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, qui doit être aussi complète que possible, est d'indiquer à l'autorité qui doit statuer les effets prévisibles de l'objet de la demande sur l'environnement, afin de lui permettre d'apprécier s'il y a lieu d'ordonner soit une étude d'incidences, soit des conditions particulières. Une inexactitude ou une insuffisance de la notice ne peut entraîner l'annulation de l'acte attaqué que si elle est de nature à avoir induit l'autorité en erreur ou à l'avoir empêchée de statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, la notice ne fait pas état d'une probable perte d'ensoleillement en ce qui concerne la résidence du requérant. Néanmoins, dans la mesure où d'autres pièces, plus précises et ciblées, telles que des études d'ensoleillement, ont été produites au dossier, il convient de considérer que le caractère lacunaire de la notice ne peut conduire à l'annulation de l'acte attaqué.

Pour apprécier la perte d'ensoleillement subie par le requérant dans certaines pièces de sa maison, la partie adverse a pu s'appuyer sur plusieurs documents scientifiques qui lui ont été transmis, d'une part, par le demandeur de permis et, d'autre part, par le requérant.

Ainsi, figurent aux dossiers, respectivement de la ville de Stavelot et de la Région wallonne, d'une part, l'étude d'ensoleillement réalisée le 13 mai 2016 à la demande du requérant et déposée à l'appui de sa réclamation lors de l'enquête publique, et, d'autre part, l'étude d'ensoleillement réalisée pour le compte du demandeur de permis, en guise de "contre-expertise", et dont l'auteur de l'acte attaqué s'approprie les conclusions, en indiquant "qu'il convient de s'en référer aux développements et conclusions de ce rapport considéré comme intégralement

reproduit quant aux questions d'ensoleillement". Il y a lieu de relever que ce rapport n'est pas joint à la décision attaquée.

Toutefois, le conseil du requérant a critiqué cette contre-expertise produite le 12 août 2016 par le demandeur de permis, estimant en conclusion que "la perte d'ensoleillement est fortement minimisée par la S.P.R.L. IRENO, celle-ci se basant sur des données erronées et imprécises qui ne permettraient pas [au] collègue de statuer en pleine connaissance de cause". Le conseil du requérant fait valoir une série d'arguments relatifs à la hauteur des bâtiments prise en compte, à la taille des fenêtres impactées, au calcul de la proportion d'ensoleillement, et enfin au pourcentages de pertes d'ensoleillement globalement très importants.

Il en résulte que la motivation formelle de l'acte attaqué n'est ni suffisante, ni adéquate. En effet, compte tenu du courrier circonstancié du conseil du requérant envoyé le 17 décembre 2016, l'auteur de l'acte attaqué devait davantage justifier en quoi il estimait que la contre-expertise produite par le demandeur de permis devait prévaloir sur l'expertise produite par le requérant. En se limitant à s'approprier les conclusions de l'une sans justifier en quoi celles de l'autre ne seraient pas pertinentes, l'auteur de l'acte attaqué ne permet pas au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles ses observations précises répondant à cette contre-expertise n'ont pas été prises en considération.

Plus fondamentalement, l'auteur de l'acte attaqué n'expose pas les motifs pour lesquels il estime que la perte d'ensoleillement subie par le requérant, relativement conséquente, est acceptable, au-delà de la situation du bien en centre urbain. La motivation formelle de l'acte attaqué n'est pas non plus adéquate lorsqu'elle souligne la taille limitée des baies de l'immeuble voisin qui subiront l'essentiel de la perte d'ensoleillement, dans la mesure où c'est précisément parce que les baies ne sont pas d'une très grande dimension que la perte d'ensoleillement sera d'autant plus problématique pour ces pièces, et préjudiciable au requérant, notamment pour la pièce de vie que constitue la cuisine située au rez-de-chaussée.

Il ressort de la comparaison des différentes études d'ensoleillement figurant au dossier, même sans tenir compte de celle datée du 26 avril 2017 produite par le requérant à l'appui du présent recours, postérieurement à l'adoption de l'acte attaqué et dont la première partie adverse n'aurait donc pu avoir connaissance, que la perte d'ensoleillement sera significative, de sorte qu'il n'apparaît pas, *a priori*, raisonnable de la qualifier d'"acceptable".

Ainsi, il ressort de la note même du 12 août 2016 produite par le demandeur de permis que pour la façade latérale où sont situées une des baies de la cuisine et l'unique baie de la chambre à coucher que la durée d'ensoleillement le 21 mars passe de 6 h à 0 h (soit de 6 h d'ensoleillement à une ombre totale) et le 21 juin, de 8 h à 1 h (soit 7 h d'ensoleillement en moins). Par ailleurs, pour la façade arrière où se trouve une des baies de la cuisine, l'ensoleillement passe, le 21 mars, de 3 h d'ensoleillement à 2 h (moins 1 h) et, le 21 juin, de 4 h à 2 h (moins 2 h).

Toutefois, à défaut d'une motivation qui prend en compte les critiques du requérant quant à la contre-expertise sur laquelle le collège communal s'est fondé, il n'est pas possible pour le Conseil d'État de vérifier l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il ressort de ce qui précède que le premier moyen, dans la mesure exposée ci-dessus, est fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête

Le moyen est pris de la violation des articles 113, 114, 330, 393 à 403 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'arrêté royal du 13 décembre 1976 édictant un règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées en matière d'urbanisme de certaines communes de Wallonie (R.G.B./Z.P.U.), de l'arrêté ministériel du 30 août 2006, de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation.

Première branche

Le requérant estime que les constructions en sous-sol dépassent 18 m, mesurés à partir des plans des façades avant, de sorte qu'une dérogation à l'article 397, alinéa 4, du CWATUP aurait dû être sollicitée et faire l'objet d'une enquête publique.

Seconde branche

Il soutient que les dérogations n'ont pas été octroyées à titre exceptionnel et développe son argumentation à propos de la dérogation relative aux toitures. Il

souligne qu'en octroyant une dérogation à la règle de l'interdiction des toitures plates, afin de rencontrer la dynamique lancée par la ville d'éviter les logements dans les combles, la première partie adverse entend systématiquement privilégier ce type de toiture, de sorte que la règle aurait dû être modifiée plutôt que de recourir à la dérogation individuelle.

B. La note d'observations de la ville de Stavelot

Première branche

La première partie adverse souligne l'implantation particulière de la parcelle litigieuse, se situant à l'angle de deux rues, à savoir la rue des Tanneries et la place du Rivage, en sorte que le projet présente deux façades avant. Elle soutient qu'en tenant compte de ces deux voiries pour calculer la distance susvisée de 18 mètres, le projet ne déroge pas à cette prescription.

Seconde branche

Elle fait valoir que le requérant fait une lecture incomplète de la motivation de cette dérogation dans l'acte attaqué, laquelle est particulièrement étoffée. Selon elle, il est inexact de prétendre qu'elle entendrait faire de la toiture plate une application systématique et la preuve en est qu'elle a récemment délivré d'autres permis d'urbanisme dans le centre urbain soumis au R.G.B./Z.P.U. pour des immeubles avec des toitures en pentes.

Elle justifie également cette dérogation par la nécessité de limiter les hauteurs de cet immeuble qui s'implantera à l'angle de deux rues.

C. La note d'observations de la Région wallonne

Première branche

La seconde partie adverse soutient que le moyen manque droit en ce que la façade avant du bâtiment doit être comprise comme celle donnant sur la rue des Tanneries. Elle relève que c'est d'ailleurs dans cette rue que s'implantent l'ensemble des façades avant des bâtiments avant modification.

À titre subsidiaire, elle fait valoir que la vue aérienne des bâtiments du projet renseigne qu'il n'y a pas de cour ou de jardin.

Seconde branche

La seconde partie adverse observe que le collège communal a longuement motivé le caractère exceptionnel de la dérogation telle qu'octroyée par le fonctionnaire délégué. Elle estime que le requérant se méprend lorsqu'il interprète les propos du collège comme étant une intention d'octroyer chaque dérogation sollicitée. Elle observe que le collège a remarqué, outre les nombreux motifs l'ayant conduit à déroger au R.G.B./Z.P.U., que la toiture plate dans ce quartier cadrerait avec la dynamique, déployée à l'échelle communale, et non à la zone particulière dont relève le projet dont question, visant à éviter l'aménagement des combles en logement distincts. Selon elle, ce motif ne constitue pas un blanc seing à l'autorisation des toitures plates en dérogation au R.G.B./Z.P.U.

V.2. Examen

S'agissant de l'application des articles 113 et 114 du CWATUP, la faculté de déroger aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme n'est pas discrétionnaire. En effet, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du règlement régional d'urbanisme dans un cas particulier où la dérogation est permise. Il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du règlement, 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, structure ou recompose les lignes de force du paysage. En effet, la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le règlement. Enfin, le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 du CWATUP s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

Première branche

L'article 397, alinéa 4, du CWATUP, relatif aux zones de cours et jardins, est rédigé comme suit :

" Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 m mesurée à partir des plans des façades avant".

Lorsqu'une parcelle borde deux voiries, il importe de tenir compte des deux alignements en présence lorsqu'une disposition légale implique le calcul de la profondeur d'un bâtiment, mesurée à partir de l'alignement du front de bâtisse. En d'autres termes, les contraintes liées au front de bâtisse se cumulent au lieu de s'exclure (C.E., 25 juin 2013, n° 224.054, BLOMME).

En l'espèce, le projet s'implante à l'angle de deux voiries. A l'instar de la première partie adverse, il convient dès lors de considérer qu'il existe deux fronts de bâtisses et donc deux façades avant.

S'il est exact qu'à partir des plans de la façade avant du côté de la rue des Tanneries, la distance susvisée de 18 mètres n'est nullement atteinte, il n'en va pas de même du côté de la place du Rivage. En effet, de ce côté, les constructions en sous-sol, composées de différents locaux techniques et de vide-ventilés s'étendent sur près de 23 mètres, dépassant ainsi la distance susvisée, de sorte que le permis délivré nécessitait une dérogation.

Dans la mesure où celle-ci n'a pas été accordée, cette première branche du moyen est fondée.

Seconde branche

L'article 396 du CWATUP est rédigé notamment comme suit :

" Toitures.

La toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

a) Pentes.

Lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d'immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du collège, seront en pente continue.

L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faîtage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faîtage perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée lorsqu'elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale;

[...]"

Dans son avis favorable du 17 janvier 2017, le fonctionnaire délégué motive la dérogation relative à la forme de la toiture comme suit :

" Considérant que le projet présente un dernier niveau établi en retrait et composé d'un parement gris anthracite en partie; considérant que cette expression

architecturale rappelle l'expression traditionnelle des toitures locales composée d'ardoises;

[...]

Considérant que le projet intègre une architecture de qualité, dont l'expression est contemporaine mais respectueuse du bâti local".

Quant au permis attaqué, il est motivé sur ce point comme suit :

- " Considérant enfin que la demande déroge à l'article 396 du CWATUPE concernant les toitures; que la création d'une toiture plate, si elle déroge à cette disposition, ne présente en l'espèce aucun désagrément quant à l'intégration de l'immeuble projeté au contexte bâti et non bâti;

Que pour limiter la hauteur totale du projet, dont le programme est tout à fait acceptable à cet endroit, et pour s'intégrer aux bâtiments voisins, l'option toiture-terrasse a été retenue, que ce recul et les toitures plates, au dernier niveau, présentent une autre solution architecturale, plus contemporaine, en lieu et place du gabarit préconisé par le règlement général sur les bâtisses; que la toiture plate permet donc une hauteur totale réduite;

Que chapeauter l'ensemble du nouveau projet d'une toiture plate permet à la fois une lisibilité claire de l'ensemble mais également l'obtention d'un bâtiment aux proportions tout à fait intégrées par rapport aux immeubles voisins;

Que pour ces toitures plates, une membrane d'étanchéité EPDM de couleur noire sera mise en place, assurant une intégration et répondant au bon aménagement des lieux;

Que les choix architecturaux, les formes définies par l'auteur du projet, évoluent selon les techniques de construction, les tendances architecturales et l'économie d'énergie, et peuvent quant à eux s'écarter exceptionnellement de règlements établis, la destination des lieux étant ici respectée (résidence);

Qu'en outre la toiture plateforme et les matériaux mis en oeuvre rencontrent la dynamique lancée par la Ville de garantir du logement de qualité en évitant les logements distincts dans les combles;

Qu'en l'espèce, le maintien des toitures à versants sur le pourtour priverait les logements d'hauteur franches sous plafond; qu'une toiture plate se justifie donc au regard du bâti proposé, notamment quant aux partis architecturaux retenus;

Considérant que ces différentes dérogations telles que sollicitées sont bien exceptionnelles; qu'en outre, le projet s'intègre au contexte bâti et présente donc une parfaite compatibilité avec le contexte bâti et non bâti dans lequel il s'intègre; qu'il convient de rappeler que la particularité de cette parcelle est qu'elle se situe à l'angle de deux rues de telle sorte que l'objectif premier est donc d'ériger, à cet endroit, un élément majeur reprenant une position franche et marquée à l'angle de la place; qu'enfin, les travaux projetées respectent les lignes de force du paysage;

Considérant que le nombre de dérogations sollicitées n'est pas de nature à mettre en péril l'esprit du règlement général sur les bâtisses; que le projet est réfléchi dans son ensemble avec cohérence, tant au niveau du vocabulaire urbanistique architectural que des matériaux utilisés; que le projet sera perceptibles en tant que globalité ayant une identité propre, forte et de qualité; que l'appréciation des dérogations au règlement général doivent être examinées à l'aune de ces circonstances particulières; que le nombre de dérogations est donc acceptable en l'espèce;

Que ces dérogations peuvent donc à titre exceptionnel au regard du projet présenté, être accordées".

Selon les règles imposées par l'article 396 du CWATUP, la toiture, à cet endroit de centre protégé, doit non seulement être en pente mais doit correspondre aux toitures propres aux constructions traditionnelles locales, l'option architecturale étant de suivre le rythme et le style des constructions anciennes.

En l'espèce, la dérogation accordée vise à s'écarter totalement de cette option pour privilégier un style contemporain avec une toiture plate et des penthouses de style moderne.

Même si la première partie adverse justifie cette dérogation par le fait que cet écart ne présente aucun désagrément, que l'immeuble, offrant du logement de qualité, s'intègre harmonieusement dans le cadre bâti, notamment parce que la fonction de résidence est respectée, que la toiture plate permet une hauteur totale réduite, une lisibilité et une hauteur franche sous plafond, elle reste cependant en défaut de montrer que ces objectifs ne peuvent pas être atteints sans le passage par une toiture plate et un style contemporain lié aux penthouses, lesquels ne correspondent pas aux constructions traditionnelles locales et au rythme des constructions anciennes.

Ainsi, la lecture des plans d'un premier projet présenté par le demandeur de permis en 2010 permet de constater que l'absence de toiture plate ne fait pas obstacle ni à un bâtiment lisible à l'angle de la place du Rivage, de qualité et d'une certaine hauteur (R + 3 comme l'actuel projet), ni à une hauteur franche sous plafond, tout en respectant l'option architecturale prônée à cet endroit du centre de la ville, à savoir un type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Enfin, la circonstance que le parement gris anthracite, pour une partie de la toiture, rappellerait l'expression traditionnelle des toitures locales composées d'ardoises, comme le souligne le fonctionnaire délégué, ne constitue pas une motivation suffisante et ne respecte pas les exigences imposées par les articles 113 et 114 du CWATUP. Comme déjà exposé, avant de chercher à montrer que le projet litigieux dérogatoire s'intègre au bâti local, l'autorité doit montrer que la dérogation n'est pas accordée par facilité. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du règlement régional d'urbanisme dans un cas particulier où la dérogation est permise. Tel n'est pas le cas en l'espèce, de sorte que la seconde branche du deuxième moyen est dans cette mesure fondée.

Le deuxième moyen est fondé.

VI. Débats succincts

Les conclusions de l'auditeur-rapporteur, proposant l'annulation immédiate des actes attaqués, peuvent dès lors être suivies. Il en résulte que la demande de suspension n'a plus d'objet.

VII. Indemnité de procédure

Le requérant sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 840 euros.

Il n'y a pas lieu de majorer l'indemnité de procédure dès lors qu'il s'agit en l'occurrence d'une procédure en débats succincts (article 67, § 2, alinéa 3 du règlement général de procédure). Il y a lieu d'accorder une indemnité de procédure de 700 euros.

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

Article 1^{er}.

Sont annulées :

- la décision du collège communal de Stavelot du 14 février 2017 d'octroyer à la S.P.R.L. IRENO un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de 8 appartements, d'une surface de bureaux/commerce et démolition de bâtiments existants, relativement à un bien sis place du Rivage, 17 à Stavelot et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 1526E et 1529G,
- la décision du fonctionnaire délégué du 17 janvier 2017 d'accorder les dérogations sollicitées aux prescriptions de centre ancien protégé.

Article 2.

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

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 100 euros chacune.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.