

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 240.057 du 1^{er} décembre 2017

A. 218.104/XIII-7553

En cause : **SCHILLEWAERT** Pierre,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre-Yves MELOTTE, avocat,
rue Emmanuel Lutte 15/3
1470 Genappe,

contre :

1. la Ville de Stavelot,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre HENRY, avocat,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
SERBI,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel DELNOY et
Alexandre PIRSON, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 janvier 2016, Pierre SCHILLEWAERT demande l'annulation de :

- " - la décision du 17 novembre 2015 du Collège communal de Stavelot d'octroyer un permis d'urbanisme à la S.A. SERBI ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 19 logements et d'un commerce (PU/10697);

- la décision du Fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations sollicitées aux prescriptions de centre ancien protégé et émettant un avis favorable conditionnel au projet [...]"

Par une requête introduite le 29 avril 2016, le même requérant sollicite, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution des mêmes décisions.

II. Procédure

Par une requête introduite le 4 mars 2016, la société anonyme (S.A.) SERBI demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 17 mars 2016.

Le mémoire en réponse a été déposé.

Un arrêt n° 234.603 du 1^{er} mai 2016 a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, introduite selon la procédure d'extrême urgence et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 10 mai 2016 par la partie requérante.

Les mémoires en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 29 septembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 novembre 2017 à 09.30 heures.

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

M^e Pierre-Yves MELOTTE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Pierre HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^{es} Bénédicte HENDRICKX et Xavier DRION, avocats, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^{es} Michel DELNOY et Alexandre PIRSON, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 234.603 du 1^{er} mai 2016 qui a rejeté la demande de suspension.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Le moyen est pris de la violation des articles 19, 53, 57^{ter}, 113 et 114, 330 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du plan communal d'aménagement (P.C.A.) "Pré Messire", de l'excès de pouvoir, du principe du raisonnable, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe de légitime confiance, en ce que, les actes attaqués permettent de déroger au P.C.A.

Le moyen développe, entre autres, une première et une deuxième branches.

Première branche

Selon la partie requérante, certaines dérogations octroyées ne sont pas compatibles avec la destination générale de la zone considérée ou avec les options urbanistique ou architecturale du P.C.A.

Elle fait valoir, notamment, que, en permettant d'implanter le bâtiment en projet dans la zone de recul sur l'alignement, alors que cette zone est en principe *non aedificandi*, les autorités compétentes octroient une dérogation dans une mesure incompatible avec la destination générale de la zone, ce que l'article 113 du CWATUP ne permet pas.

Deuxième branche

La partie requérante soutient que certaines dérogations n'ont pas été sollicitées et qu'*a fortiori*, elles n'ont pas fait l'objet de mesures particulières de publicité prescrites à l'article 114 du CWATUP, concernant, notamment, l'empiètement du bâtiment en zone non constructible, au-delà du muret "aveugle" séparant les propriétés et dans la zone de trois mètres de profondeur du côté de la rue Basse-cour.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

Première branche

La première partie adverse ne conteste pas que le projet litigieux déroge au P.C.A. notamment pour la zone de recul sur l'alignement. Elle estime que l'auteur de projet a longuement motivé les demandes de dérogation, que l'octroi des dérogations est pertinent et adéquatement motivé dans les actes attaqués, l'avis du fonctionnaire délégué du 28 octobre 2015 reprenant *in extenso* les justifications données par ledit auteur de projet, auxquelles il se rallie et le permis d'urbanisme étant également motivé quant à ce.

Deuxième branche

Elle conteste l'intérêt au moyen à défaut pour la partie requérante de l'avoir démontré en termes de requête. Elle estime qu'il n'y avait pas lieu de demander des dérogations aux prescriptions vantées par la partie requérante dans la présente branche, et renvoie, s'agissant de la question de l'implantation, à la motivation du permis selon laquelle la limite de propriété concernée est couverte par le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (R.G.B.Z.P.U.) et non par le P.C.A. Elle affirme qu'"en tout état de cause, l'immeuble projeté s'adosse d'une part au mur mitoyen avec la propriété voisine et, pour le reste de la parcelle, s'établit à plus de 3 mètres de la limite séparative des propriétés".

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

Première branche

La seconde partie adverse indique s'être ralliée à la justification de la partie intervenante relative aux demandes de dérogation qu'elle a jugées pertinentes.

En ce qui concerne, notamment, la zone de recul, elle relève que celle-ci est maintenue mais réduite du côté de l'avenue Ferdinand Nicolay. Elle fait valoir qu'il fallait tenir compte du P.C.A., dont le périmètre a été dessiné en fonction de la maison "Mons".

Deuxième branche

Elle estime notamment que le projet ne déroge pas aux prescriptions du P.C.A. en ce qui concerne l'implantation, dès lors que la limite de propriété concernée est couverte par le R.G.B.Z.P.U. et non par le P.C.A.

D. Le mémoire en intervention

La partie intervenante estime que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 19, 53, 57^{ter} et 330 du CWATUP.

Première branche

Elle fait valoir que la zone de recul sur l'alignement du P.C.A. ne prévoit aucune destination spécifique et que les articles 2 et 3 du P.C.A. ne contiennent pas de rubrique spécifique "Destination" qui interdirait toute construction dans la zone de recul sur l'alignement et dans la zone de jardins et prairies. Elle en déduit que "le caractère prescriptif et figé de la destination des zones en cause n'est pas établi".

Elle soutient qu'en outre, l'appréciation de la compatibilité du projet avec le P.C.A. a été expressément réalisée par le collège communal au regard de l'ensemble du périmètre du P.C.A. Elle observe que les deux parties adverses se sont ralliées aux développements contenus dans la demande, selon lesquels les dérogations sont admissibles, limitées ou compensées. Elle estime que le collège communal a bien pris en compte l'urbanisation d'espèce sur l'ensemble du périmètre du P.C.A.

Deuxième branche

Elle soutient que le grief lié à l'implantation de la zone de construction est irrecevable, en ce qu'il critique la distance d'implantation du projet par rapport à la première habitation située rue Basse Cour, la situation de la partie requérante n'étant en rien affectée par cette implantation. Par ailleurs, elle conteste le caractère personnel du grief dès lors que la partie requérante n'est pas domiciliée dans l'habitation sise avenue Nicolay et qu'elle a obtenu en 2014 un permis d'urbanisme pour la transformation de cet immeuble en trois appartements.

À titre subsidiaire, elle estime cette branche non fondée dans la mesure où il n'y avait pas lieu de demander des dérogations aux prescriptions vantées par la partie requérante dans cette branche.

E. Le mémoire en réplique

Sur la recevabilité du moyen, la partie requérante expose les raisons pour lesquelles, en tant qu'il est pris de la violation des articles 19, 53, 57^{ter} et 330 du CWATUP, le moyen est recevable.

La partie requérante expose ensuite son intérêt au moyen, en chacune de ses branches.

Quant au fond, première branche

La partie requérante souligne que la question posée est celle de la compatibilité des dérogations aux prescriptions relatives à la zone de recul sur l'alignement et à la zone de jardins et prairies, avec la destination générale de la zone et avec les options urbanistique et architecturale. Selon elle, il ne s'agit pas ici de vérifier si l'autorité a fait un usage modéré de la dérogation, voire de la compatibilité de la dérogation au regard de la zone résidentielle en ordre ouvert.

S'agissant, notamment, de la première dérogation, elle estime que, par définition, une "zone de recul sur l'alignement" implique de ne pas permettre de constructions à un tel endroit, ce dont témoigne le plan de destination du P.C.A. où le liseré vert n'est recouvert de constructions à aucun endroit. Elle observe que seules des clôtures et murets sont par ailleurs autorisés dans les prescriptions littérales. Elle ajoute que la dérogation remet en cause les options urbanistiques du P.C.A., le premier acte attaqué indiquant que ce plan a été dessiné "à l'époque en fonction de la maison existante objet de la demande de démolition". Elle soutient que c'est sciemment que ladite maison n'a pas été retirée du périmètre, la parcelle en

cause devant servir de zone tampon - transitoire du P.C.A. Elle écrit que, partant, "en diminuant, dans les faits, la zone de recul sur l'alignement, les dérogations autorisées remettent donc en cause les options urbanistiques du P.C.A., ce qui ne se peut".

Deuxième branche

Concernant, notamment, l'implantation du projet, la partie requérante reprend l'argumentation de sa requête, en la complétant d'un schéma et d'une réserve, à savoir que le P.C.A. recouvre cette partie de la zone. Elle insiste sur le fait qu'il s'agit bien d'un muret aveugle, les prescriptions du P.C.A. ne faisant pas de distinction selon qu'il s'agirait d'un mur de façade d'une maison ou non.

F. Le dernier mémoire de la première partie adverse

Deuxième branche

La première partie adverse maintient que la partie requérante devait démontrer dès l'introduction du recours, son intérêt à cette branche du moyen.

Sur le fond, elle écrit se référer à la version "papier" du P.C.A., telle qu'annotée par la partie intervenante dans son dernier mémoire, de laquelle il ressort que la limite de propriété entre le fonds de la partie requérante et celui de la partie intervenante n'est absolument pas localisée dans le périmètre du P.C.A, mais à l'extérieur du liseré violet qui fixe ce périmètre. À titre subsidiaire, elle propose une mesure de repérage.

Par ailleurs, elle fait valoir que le permis attaqué répond à la réclamation de la partie requérante quant au respect de la prescription relative à l'implantation par rapport aux propriétés voisines, en considérant que la limite de propriété concernée est couverte par le R.G.B.Z.P.U. et non par le P.C.A.

Elle répète qu'"en tout état de cause, l'immeuble projeté s'adosse d'abord au mur mitoyen avec la propriété voisine et, pour le reste de la parcelle, s'établit à plus de 3 mètres de la limite séparative des propriétés".

Elle conclut qu'aucune dérogation ne devait dès lors être sollicitée par rapport à cette prescription.

G. Le dernier mémoire de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse dépose un extrait du plan communal d'aménagement scanné, lequel montre sous liseré mauve la limite de la partie exclue du P.C.A. Elle écrit qu'"on voit clairement sur ce plan que la limite du P.C.A. suit la façade latérale de l'immeuble à démolir et laisse un espace latéral d'environ 4 mètres hors P.C.A., le long de la propriété du requérant". Elle considère que cet extrait ôte tout doute quant à l'exclusion de la limite de la parcelle du P.C.A. et à l'application à cet endroit du R.G.B.Z.P.U.

H. Le dernier mémoire de la partie intervenante

Première branche

Quant à la dérogation aux prescriptions du P.C.A. relatives, notamment, à la zone de recul sur alignement, la partie intervenante estime qu'on ne peut en déduire une impossibilité de construction dans cette zone en raison de l'absence de mention d'une possibilité de construction dans la dite zone. Elle soutient qu'on ne peut déduire de cette absence de mention que cette zone a pour destination d'empêcher toute construction pour maintenir un espace non bâti ni qu'elle met en œuvre une option essentielle du P.C.A. Elle souligne, notamment, qu'une affectation à un endroit déterminé d'une zone ne peut être confondue avec une option essentielle d'une zone dans sa globalité.

Deuxième branche

À titre principal, elle soutient que le P.C.A. ne s'applique pas à la limite de la propriété litigieuse au terme d'un raisonnement analogue à celui des parties adverses. Elle s'appuie sur un rapport établi par un géomètre, qui situe le périmètre du P.C.A. à environ 2,20 m de la limite de la parcelle de la partie requérante, avec une marge d'erreur de 50 cm. Elle reconnaît toutefois que "l'exclusion de la partie non initialement bâtie de la parcelle en cause ne répond pas forcément à une logique cohérente, compte tenu du découpage foncier de l'époque". Subsidiairement, elle sollicite un repérage.

Elle estime qu'il n'est en outre pas déraisonnable de penser que le Gouvernement ait voulu le cas échéant soumettre les limites de la propriété de la rue Nicolay au R.G.B.Z.P.U. et non au P.C.A.

À titre subsidiaire, elle soutient qu'à supposer comme le fait la partie requérante, que le mur séparatif est un mur aveugle, la bâtisse ne pouvait y être qu'adossée et ce, sur toute sa profondeur. Elle estime que cette interprétation n'est pas contraire au P.C.A, qui ne vise pas l'existence d'un "pignon" mais bien d'un mur "aveugle", soit une construction qui ne laisse pas passer le jour ou qui est exempte de fenêtre, comme en l'espèce.

Elle ajoute que la partie requérante n'identifie pas en quoi une dérogation serait nécessaire pour la partie de la construction du projet litigieux qui dépasserait le mur aveugle existant, alors qu'il est logique qu'il se prolonge de la même manière le long du solde de la parcelle qui ne comprend plus de mur aveugle.

Enfin, à titre infiniment subsidiaire, elle soutient que, s'il devait être considéré que le muret séparatif en cause n'est en réalité pas un mur aveugle au sens du P.C.A, alors la partie requérante ne disposerait pas d'un intérêt au moyen, puisqu'elle se prévaut d'une prescription qui prévoit qu'une construction peut être érigée, en application du P.C.A., à front de son muret.

Pour le surplus, elle se réfère à ses écrits de procédure.

I. Le dernier mémoire de la partie requérante

Première branche

La partie requérante fait valoir qu'il ressort des prescriptions graphiques du P.C.A. que les bâtiments ne peuvent être érigés que dans les zones de bâtisse qui y sont prévues. Elle estime, notamment, qu'en érigeant les bâtiments dans la zone de recul sur l'alignement, le projet remet fondamentalement en cause tant la destination générale de cette zone que les options urbanistique et architecturale du P.C.A. au sens de l'article 113, alinéa 1^{er}, 1^o, du CWATUP.

Deuxième branche

Selon elle, le muret doit être qualifié de mur aveugle en sorte que l'immeuble projeté pouvait y être adossé. Par contre, au-delà du muret, elle soutient que le bâtiment n'aurait dû être érigé qu'à trois mètres des limites de propriété, à moins de solliciter et d'obtenir une dérogation, ce qui n'a pas été fait.

Elle précise, compte tenu de la thèse de la partie intervenante, que, à ce stade, il ne s'agit pas d'examiner si une dérogation se justifie, mais uniquement de se demander si la prescription précitée a été respectée, *quod non*, en sorte qu'une dérogation aurait dû être sollicitée.

Subsidiairement, à supposer que le muret ne soit pas considéré comme un mur aveugle, alors, soutient-elle, le bâtiment autorisé n'aurait pas pu être implanté à moins de 3 mètres des limites de propriété, tant pour la partie parallèle au muret que pour la partie restante.

IV.2. Examen

A. Sur la recevabilité

Quant à l'exposé du moyen, la partie requérante doit, en principe, décrire dans sa requête les principes et dispositions violés ainsi que la manière dont cette violation a lieu.

En l'espèce, il peut néanmoins être admis que la manière dont les articles 19, 53, 57^{ter} et 330 du CWATUP ont été méconnus se déduit implicitement mais certainement des développements contenus dans le cadre de la requête en annulation. L'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie intervenante ne peut dès lors être accueillie.

Quant à l'intérêt au moyen, la partie requérante ne doit pas le justifier systématiquement pour chaque moyen. Cette question sera, dès lors, examinée s'il échet ci-après.

B. Sur le fond

L'article 113 du CWATUP dispose, en son alinéa 1^{er}, 1^o, comme suit :

" Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

[...]".

En ce qui concerne l'exigence de compatibilité avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale, celle-ci consiste à s'assurer que la dérogation accordée ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de cette zone. Il ressort des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997 qui a modifié l'article 113, précité, que la mise en péril requise par cette disposition n'est pas "simplement une atteinte à ses caractéristiques [et] doit constituer une dénaturation des buts poursuivis par le plan, appréciation qui se fera *in concreto* en fonction des principes ayant présidé à l'élaboration du plan" (Doc. Parl. wall., sess. 1996-1997, n° 233, commentaire des articles, p. 16).

Lorsque les options urbanistique ou architecturale ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par le document ne soient pas mis en péril par la dérogation. Il s'ensuit encore que la procédure de dérogation ne permet pas d'écarter les options fondamentales d'un plan communal. Pour porter atteinte à celles-ci, il y a lieu soit de modifier le plan, soit de l'abroger.

En l'espèce, la parcelle sur laquelle s'implante le projet, est couverte, en tout ou en partie - ce point étant examiné ci-après - par le plan communal d'aménagement n° 4 "Pré Messire", approuvé par un arrêté royal du 17 avril 1975. Plusieurs dérogations à ce P.C.A. sont accordées.

Sur la première branche du moyen

En ce qui concerne la dérogation à la zone de recul sur l'alignement, la prescription y relative est rédigée comme suit :

" 2. - Zone de recul sur l'alignement

Clôtures - Dans les jardinets de la zone de recul, les clôtures à rue et séparatives des propriétés ont une hauteur de 1,10 m. maximum. Elles sont en haies vives, grilles ou boiseries. Un muret en matériaux pierreux naturels de 0,60 m. maximum, est admis. Les culées d'entrée ne peuvent dépasser 1,10 m. de hauteur.

Plantations - Les plantations à basses tiges sont autorisées.

Publicité - La publicité est interdite".

Par définition, une zone de recul sur l'alignement est une zone non constructible. La prescription précitée y prévoit d'ailleurs des jardinets qui peuvent être clôturés à certaines conditions. Le plan lui-même figure la zone de recul en vert.

Il peut toutefois y être dérogé dans les limites fixées à l'article 113 et, notamment, à la condition qu'une telle zone de recul n'ait pas été conçue comme une option urbanistique fondamentale.

En l'espèce, le fonctionnaire délégué dont l'avis est reproduit dans l'acte attaqué justifie comme suit cette dérogation :

" Considérant les éléments de motivation développés par l'auteur de projet en ce qui concerne les dérogations au P.C.A. :

[...]

Zone de recul d'alignement : le P.C.A. a été dessiné clairement à l'époque en fonction de la maison existante objet de la demande de démolition. Afin d'atténuer la dérogation à cette prescription, une zone de recul est maintenue côté avenue F. Nicolay mais réduite à 1.00 m et un trottoir est maintenu alors que les bâtiments voisins de cette rue sont alignés sur la limite de propriété et le trottoir. Ce recul est plus important sur l'angle du bâtiment où un recul de 4.00 m à 1.00 m est conservé et aménagé en zone végétale pour ouvrir l'angle. Sur la rue Basse Cour, le bâtiment est aligné sur le domaine public et le trottoir comme dessiné sur le P.C.A. Cet alignement est prolongé vers le bas de la rue pour retrouver les 5.00 m de recul demandés sur les derniers 12.00 m avant les propriétés voisines et ainsi créer la liaison avec le bâti du bas de la rue. Cette zone sera aménagée en espace végétal qui se prolongera entre le projet et le bâtiment voisin ainsi qu'à l'arrière du projet pour assurer la continuité avec l'espace vert de l'intérieur d'îlot.

[...]

Considérant que ces différentes considérations s'avèrent pertinentes et qu'il y a lieu d'y rallier".

Le collège communal, qui se rallie à l'avis du fonctionnaire délégué, ajoute les considérations suivantes :

" Considérant que les dérogations aux prescriptions du P.C.A. et [du] R.G.B.Z.P.U. sont nécessaires pour permettre un projet d'immeuble à logement collectif d'une densité suffisante à proximité du centre-ville et que l'implantation d'un tel immeuble, au vu des constructions préexistantes, doit être privilégiée dans la partie du périmètre du P.C.A. qui longe l'avenue F. Nicolay qui est plus densément peuplée;

Considérant que les prescriptions, options, orientations du P.C.A. ne sont pas remises en cause compte tenu du rôle de transition du projet, tant au niveau du gabarit que de son affectation;

[...]

Considérant qu'en sus des motifs retenus pertinemment par le fonctionnaire délégué dans son avis, il convient de souligner que les dérogations sollicitées doivent être appréciées à l'échelle du P.C.A. dans son ensemble et non uniquement au regard de la construction préexistante".

En l'occurrence, les prescriptions graphiques du P.C.A. prévoient une zone de recul sur l'alignement le long de toutes les voiries incluses dans le périmètre du P.C.A., soit :

- à l'angle de l'avenue Nicolay et de la rue Basse Cour,
- le long de la rue Basse Cour, à l'exception de la partie correspondant à l'ancienne maison "Mons", située quant à elle sur l'alignement et dont la démolition à l'époque n'était pas prévue,
- tout le long de la rue Pré Messire, perpendiculaire à la rue Basse Cour, non encore construite en 1975,
- et le long des autres îlots inclus dans le périmètre du P.C.A.

Le caractère continu de cette zone de recul montre qu'il s'agit là d'une option structurante de l'organisation du P.C.A. puisque le seul cas où cette zone de recul n'existe pas, c'est lorsque l'autorité s'incline devant l'existant. Il en résulte aussi que la zone de recul à l'angle de l'avenue Fontenay et de la rue Basse Cour, qui vise à y empêcher toute construction, est elle-même structurante. Partant, la zone de recul prévue par le P.C.A. doit être considérée comme une option urbanistique fondamentale à laquelle il ne peut être dérogé.

Or, le projet est construit dans sa plus grande partie sur l'alignement, - sur une longueur d'environ 28 mètres -, le long de la rue Basse Cour. Il supprime d'abord la quasi-totalité de la zone de recul à l'angle de l'avenue Nicolay et de la rue Basse Cour et, ensuite, la totalité de la zone de recul inscrite au P.C.A. au-delà de la maison "Mons" sur une longueur d'environ 10 mètres.

Il s'agit là d'une atteinte à une option fondamentale du P.C.A. à l'endroit considéré.

L'admissibilité du projet ne peut dès lors passer que par une modification ou une abrogation du P.C.A. n° 4.

La première branche du moyen est au moins dans cette mesure fondée.

Sur la deuxième branche

En ce qui concerne l'intérêt de la partie requérante à cette branche du moyen, il n'est pas contesté que la partie requérante demeure l'usufruitière de la maison voisine du projet litigieux. Il importe peu qu'elle n'y réside plus, étant entendu qu'un immeuble qui longe la mitoyenneté et dépasse l'alignement de sa

façade arrière d'environ 8 mètres est de nature à porter atteinte à ses droits sur le bien. A tout le moins, peut-il être légitimement perçu comme tel.

Partant, l'omission de solliciter des dérogations, à la supposer établie, peut avoir une incidence concrète et défavorable sur ce que la partie requérante estime être le bon aménagement de son voisinage immédiat. De plus, elle a pu exercer une influence sur le sens des décisions prises, conformément à l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État. C'est, en effet, l'implantation de l'ensemble du projet qui est ainsi remise en cause. Une éventuelle annulation des actes attaqués sur cette base imposerait, dès lors, une modification du dossier de demande et, le cas échéant, de nouvelles décisions différentes de celles en cause.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par la première partie adverse est rejetée.

Sur le fond, la partie requérante reproche que certaines dérogations, dont celle relative à l'implantation, n'ont pas été demandées par rapport au P.C.A. n° 4 dit "Pré Messire".

En ce qui concerne le périmètre de ce plan, l'acte attaqué précise ce qui suit :

" Considérant que, contrairement à ce qui est indiqué dans une réclamation du 6 juillet 2015, l'implantation du projet ne déroge pas aux prescriptions du P.C.A. relatives aux distances de construction de la zone résidentielle en ordre ouvert du projet avec la propriété voisine, dès lors que la limite de propriété concernée est couverte par le R.G.B.Z.P.U. et non par le P.C.A., ce [que] confirme[nt] par ailleurs les délimitations des plans et règlements applicables au bien rapportées par le réclamant lui-même".

À l'examen des prescriptions graphiques jointes à l'arrêté royal du 17 avril 1975 qui approuve le plan communal d'aménagement, il y a lieu de constater que les délimitations du périmètre du P.C.A. coïncident, le plus souvent, avec les limites cadastrales des propriétés, ce qui permet d'assurer pour la totalité d'une parcelle l'application du P.C.A. sans discussion possible. Tel est le cas entre la propriété de la partie requérante et celle sur laquelle s'implante le projet, où le liseré violet, réduisant le périmètre initialement prévu du P.C.A. et ajouté à la main, est tracé entièrement à la limite droite de la division cadastrale. À cet égard, il est vain de prétendre que le P.C.A. ne reflète pas exactement la réalité des limites parcellaires, dès lors que la volonté à l'endroit considéré a été d'inclure entièrement la parcelle 1649e dans le périmètre du P.C.A.

En raison de son caractère officiel, seule la version originale de ce document doit être prise en considération, contrairement aux données indicatives du site internet de la Région wallonne ou à l'extrait scanné du P.C.A., fourni par les parties adverses, ou encore au rapport du géomètre-expert établi sur la base de cet extrait scanné, à la demande de la partie intervenante.

Il en résulte que la totalité de la parcelle 1649e fait partie du périmètre couvert par le P.C.A.

S'agissant de l'implantation dans la zone résidentielle en ordre ouvert, l'article 1^{er}, deuxième alinéa, des prescriptions du P.C.A. dispose comme suit :

" Implantation - Les bâtisses sont implantées à trois mètres minimum de la ligne séparative de deux propriétés. Toutefois, lorsqu'il existe un mur aveugle établi à la limite de deux propriétés, la nouvelle bâtisse y est obligatoirement adossée".

Se pose la question du respect de ladite prescription qui offre l'alternative suivante : soit il n'existe pas de "mur aveugle" et "[l]es bâtisses sont implantées à trois mètres minimum de la ligne séparative de deux propriétés", soit il en existe un "à la limite de deux propriétés" et, dans ce cas, "la nouvelle bâtisse y est obligatoirement adossée".

Dans le cas présent, le muret qui se trouve à la limite des deux propriétés ne peut être défini comme étant un "mur aveugle" au sens urbanistique ou architectural du terme. Un "mur aveugle" suppose une absence d'ouvertures dont l'objectif est d'empêcher des vues, ce que n'est pas un muret qui n'a pas pour fonction première d'empêcher des vues. Le "mur aveugle" suppose aussi, selon la prescription, qu'une construction puisse s'y "adosser", ce qui implique nécessairement une certaine hauteur de bâtisse.

Dès lors, le bâtiment projeté devait s'implanter à minimum trois mètres de la limite séparative, non seulement au-delà du muret mais aussi à hauteur de celui-ci, à moins de demander une dérogation. Tel n'a pas été le cas en l'espèce.

La partie requérante soutient certes que le muret est un mur aveugle, contre lequel pouvait venir "s'appuyer" la construction litigieuse, mais elle invoque aussi qu'au-delà de ce muret, la construction devait s'implanter en retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative des fonds. Contrairement à ce que soutient la partie intervenante, ce deuxième aspect de l'argumentation de la partie requérante doit être admis en ce qu'il traduit une conception exacte du bon aménagement des lieux. En effet, une telle interprétation empêche en principe l'implantation sur la limite séparative des fonds, à hauteur de l'espace dévolu au jardin, d'un mur aveugle d'un

bâtiment qui pourrait être nettement plus profond que la construction contre laquelle il viendrait s'adosser. Il y a lieu de constater, en l'espèce, que le mur aveugle de la nouvelle construction, d'une hauteur allant de 15,08 à 12,83 m, et implanté sur la limite parcellaire, déborde de plus de 8 m l'immeuble de la partie requérante dans la partie dévolue au jardin.

La deuxième branche du moyen est fondée sur ce point.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 840 euros, soit l'indemnité de procédure majorée. Il y a lieu d'y faire droit.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme, délivré par le collège communal de Stavelot le 17 novembre 2015 à la S.A. SERBI ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 19 logements et d'un commerce relatif à un bien sis à Stavelot, avenue Nicolay, 8, cadastré section B, n^{os} 1649e et 1649f, ainsi que la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 28 octobre 2015, accordant les dérogations sollicitées au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, sont annulés.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie requérante, à la charge des parties adverses à concurrence de 420 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 200 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.