

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.417 du 16 avril 2020

A. 221.201/XIII-7900

En cause :

1. MICHEL Henri,
2. MICHEL Erika,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Antoine GREGOIRE, avocat,
avenue Blonden, 21
4000 Liège,

contre :

la ville de Stavelot,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Pierre HENRY et
Thierry WIMMER, avocats,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

Partie intervenante :

la société anonyme (S.A.) SERBI,
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel DELNOY et
Martin LAUWERS, avocats,
rue Saint-Hubert 17
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 13 janvier 2017, Henri Michel et Erika Michel demandent l'annulation de la décision du collège communal de Stavelot du 18 octobre 2016 octroyant un permis d'urbanisme à la société anonyme (S.A.) Serbi, relatif à un bien sis à Francorchamps, Place de la Gare et cadastré section B, n° 2211/2 et ayant pour objet la construction de 39 logements et d'un commerce.

II. Procédure

Par une requête introduite le 9 mars 2017, la S.A. Serbi a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 11 avril 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, 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 21 janvier 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 février 2020 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Marie-Cécile Flament, *loco* M^e Antoine Gregoire, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Bihain, *loco* M^{es} Pierre Henry et Thierry Wimmer, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Julien Lejeune, *loco* M^{es} Michel Delnoy et Martin Lauwers, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, 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

1. La partie intervenante introduit, le 12 septembre 2014, une demande de permis d'urbanisme pour la « construction de 39 logements et un commerce » sur un bien sis à Francorchamps, place de la gare.

Le bien est situé en zone d'habitat et en zone agricole.

Le résumé non technique de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise que le projet consiste en la destruction d'une ancienne buvette et la construction d'un ensemble de 39 logements et d'un commerce répartis en 4 blocs, un bloc A de 6 appartements, un bloc B de 9 maisons mitoyennes unifamiliales et des blocs C et D de 24 appartements dans un clos privé équipé d'une piscine couverte.

2. Le 12 septembre 2014, la partie adverse accuse réception de la demande de permis d'urbanisme.

3. Une première enquête publique est organisée du 30 septembre au 14 octobre 2014.

4. Le 25 juin 2014, la commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis préalable sur le projet. Ces remarques concernent, en substance, la création d'un cheminement piétons en lien avec la cité de Pommard et la création d'une rupture dans le bloc B. Elle s'interroge sur l'exigence d'un permis d'urbanisme en cas de division de grands logements, sur l'opportunité de créer à cet endroit des logements de luxe et sur la question de savoir s'il ne faudrait pas créer un espace type rond-point avant l'entrée dans le clos. Elle estime également qu'« une ligne de vue de la cité de Pommard vers l'arbre de la Libération pourrait être créée ».

5. Une seconde enquête publique est organisée du 10 septembre au 12 octobre 2015, en raison du fait que le projet implique la création et la modification d'une voirie communale qui n'avait pas été identifiée lors de la première enquête publique. Les parties requérantes introduisent chacune une lettre de réclamation individuelle. Des pétitions sont également déposées.

6. Divers avis sont émis dont notamment :

- le service régional d'incendie (S.R.I.), le 23 décembre 2014 et son *addendum* du 4 juin 2015 : avis favorable conditionnel;

- le département de la Nature et des forêts (D.N.F.), le 10 juillet 2015 : avis favorable conditionnel;
- la cellule RAVeL, le 14 octobre 2014.

7. Le 12 novembre 2015, le conseil communal de la partie adverse donne un « avis favorable » sur la création et la modification des voiries définies dans la demande de permis d'urbanisme.

8. Le fonctionnaire délégué émet, le 30 mars 2016, un avis favorable qui précise que « Les avis rendus par le Service régional d'incendie et le Département de la Nature et des Forêts seront de stricte application ». Après avoir rappelé les motifs d'un précédent avis défavorable, il expose les éléments suivants:

- le projet ne met pas en péril la destination définie par le plan de secteur en ce qu'il est compatible avec le prescrit de l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP);
- l'implantation et l'organisation générale du projet, sa typologie et sa composition architecturale et les matériaux choisis ne compromettent pas son intégration dans le cadre bâti et paysager ;
- il participe à une requalification d'une friche urbaine et propose une densité maîtrisée « et une mixité de logement pour l'endroit considéré et son développement économique et social ».

9. La partie intervenante apporte des modifications à sa demande en complétant celle-ci notamment par une étude d'ensoleillement. Elle adapte les plans aux normes relatives aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.), modifie le tracé de la voirie et affine l'aménagement de la plaine de jeux.

La ville de Stavelot accuse réception de ces modifications le 19 février 2016.

10. Le 18 octobre 2016, la ville de Stavelot octroie le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

La partie adverse relève que l'acte attaqué a été notifié aux parties requérantes par un courrier recommandé avec accusé de réception daté du 14 novembre 2016 et que la requête en annulation est datée du 13 janvier 2017. Elle

s'en réfère à l'appréciation du Conseil d'État quant à la recevabilité *ratione temporis*.

Les parties requérantes exposent que l'acte attaqué leur a été notifié par un pli recommandé avec accusé de réception posté le 17 novembre et qui a été réceptionné le 18 novembre 2016. Elles déposent une copie de l'accusé de réception.

IV.2. Examen

La notification de l'acte attaqué ayant été faite le 18 novembre 2016 aux parties requérantes, le dernier jour utile pour introduire le recours en annulation était le mardi 17 janvier 2017. Le recours introduit le 13 janvier 2017 en faisant usage de la procédure électronique est introduit dans le délai de recours.

Par conséquent, le recours est recevable *ratione temporis*.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de « la violation des articles 35 et 452/34 du CWATUP, de la violation de l'arrêté royal du 27 mai 1977 adoptant le plan de secteur de Stavelot, de l'erreur dans les motifs, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des principes de bonne administration, de l'excès ou de détournement de pouvoir, de la violation de formalités substantielles, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans une première branche, elles affirment que le projet s'implante partiellement dans la zone agricole. Elles estiment que l'acte attaqué ne permet pas de démontrer que la question de la limite entre la zone agricole et la zone d'habitat a été envisagée par son auteur et donc de vérifier que celui-ci a apprécié un élément essentiel et a pu statuer en connaissance de cause.

Dans une deuxième branche, elles relèvent que le projet prévoit l'aménagement d'une plaine de jeux et affirment qu'elle est située en zone agricole. Selon elles, la motivation de son admissibilité au regard de l'article 35 du CWATUP ne se prononce pas sur le caractère exceptionnel de la destination récréative en zone agricole tel que le prévoit cet article.

Dans une troisième branche, elles exposent que l'aménagement d'une plaine de jeux telle que celle autorisée par le projet, qui en fait partie intégrante et en constitue l'accessoire, n'est pas une activité récréative de plein air au sens de l'article 35 précité. Cette disposition porte, selon elles, sur les activités visées à l'article 452/34 du même code et qui nécessitent un aménagement spécifique du sol, ce qui n'est pas le cas de la plaine de jeux du projet.

En réplique, les parties requérantes estiment qu'il appartenait à la partie adverse de vérifier en premier lieu la conformité du projet au plan de secteur même si la question n'a pas été soulevée dans le cadre de l'enquête publique. Elles lui reprochent de nier les obligations qui sont les siennes lorsqu'elle affirme qu'elle est en droit de se fier au document tel que déposé par l'auteur du projet. Elles lui font également grief de contester l'empiètement de la plaine de jeux en zone agricole sans déposer de document qui permettrait d'étayer son affirmation, alors qu'elle dispose des documents et outils nécessaires afin de situer la limite entre les différentes zones.

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes constatent que la plaine de jeux fait partie intégrante du projet et en constitue l'accessoire alors que les activités de délasserement visées par le CWATUP et autorisées dans une certaine mesure en zone agricole sont des projets autonomes.

V.2. Examen

Sur la recevabilité

Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de l'erreur manifeste d'appréciation, du détournement de pouvoir et de la violation de formalités substantielles, dès lors que la requête ne contient aucun développement à ces différents égards.

Sur le fond

Sur la première branche

L'autorité communale indique dans l'acte attaqué que le bien est situé en zone d'habitat et en zone agricole, que la surface destinée à accueillir les logements projetés est reprise en zone d'habitat alors que la plaine de jeux est en zone agricole. Elle précise ensuite les raisons pour lesquelles elle considère que celle-ci est conforme à la zone dans laquelle elle prend place.

La situation des différents éléments du projet apparaît distinctement sur les plans déposés, lesquels mentionnent la limite entre les zones. Par ailleurs, la mise en parallèle du plan du géomètre Scheen-Lecoq et du plan de secteur tend à démontrer que ces plans ne sont pas erronés sur ce point.

Les parties requérantes appuient leur thèse selon laquelle le bâtiment D projeté empièterait sur la zone agricole par un document qui constitue une projection sans aucune échelle ni distance et dont la précision fait défaut.

Au vu de ces éléments, l’empiètement allégué n’est pas établi.

La première branche n’est pas fondée.

Sur la deuxième branche

L’article 35 du CWATUP, alors applicable, est rédigé comme suit :

- « La zone agricole est destinée à l’agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.
Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l’exploitation et le logement des exploitants dont l’agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d’accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d’une exploitation agricole.
(...)
Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités de plein air pour autant qu’elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu’à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l’agrandissement ou la reconstruction d’un bâtiment existant.
Les refuges de pêche et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu’ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l’activité de commerce.
Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au déboisement, à la culture intensive d’essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d’électricité ou de chaleur et aux unités de bio méthanisation ainsi qu’aux actes et travaux qui s’y rapportent».

S’agissant des activités récréatives de plein air, visées à l’alinéa 5 de la disposition précitée, le législateur exprime le caractère secondaire de cette affectation en établissant que ces activités ne sont admises qu’exceptionnellement. La portée de ce caractère exceptionnel est précisée dans la suite du texte qui prévoit, une série de trois conditions limitatives qui ne s’appliquent pas à la fonction principale : l’absence de mise en cause de manière irréversible de la destination de la zone, à savoir l’affectation principale, le caractère temporaire de l’autorisation des actes et travaux, sauf pour ceux-ci à constituer la transformation, l’agrandissement ou la reconstruction d’un bâtiment existant, et la nécessité de l’arrêté du Gouvernement qui fixe les conditions de délivrance du permis. Il s’ensuit que

lorsque ces trois conditions sont réunies, d'une part, et que l'administration estime, d'autre part, qu'elle peut admettre l'activité en vertu de son pouvoir d'appréciation du bon aménagement des lieux qui lui permet notamment de saisir la compatibilité de celle-ci avec la fonction principale ou d'autres occupations du territoire, le mot « exceptionnellement » n'impose pas d'obligation complémentaire. En cela, l'article 35, alinéa 5, se distingue de l'article 114 du même Code.

Les parties requérantes reprochent à la partie adverse de ne pas avoir motivé le caractère exceptionnel mais ne critiquent pas la réunion des conditions précitées en l'espèce et l'appréciation du bon aménagement des lieux portée par la partie adverse. Ce n'est qu'au stade du dernier mémoire qu'elles font valoir des griefs sur ces points. Outre qu'ils sont tardifs, ils manquent en droit. Ainsi, les parties requérantes perdent de vue que l'article 2 du permis attaqué impose que les travaux relatifs à la plaine de jeux ne soient pas maintenus au-delà du 5 avril 2031. Par ailleurs, la distinction qu'elles opèrent à propos des actes entrant dans le champ d'application de l'article 35, alinéa 5, du CWATUP, selon qu'ils forment un projet autonome ou font partie d'un projet immobilier plus vaste, est sans fondement.

La deuxième branche n'est pas fondée.

Sur la troisième branche

Les activités récréatives de plein air qui peuvent être autorisées ne se limitent pas à celles mentionnées à l'article 452/34 du CWATUP dont l'énumération est introduite par «notamment».

Cette disposition prévoit qu'elles doivent consister en des activités de délasserement relevant du loisir ou du sport qui se pratiquent sur des aires spécifiques. La plaine de jeux autorisée par le projet comporte une balançoire double, deux jeux sur ressort et une balancelle sur ressort dans la zone pour les petits, une tour avec un toboggan, une cabane à grimper et un carrousel. De telles activités de délasserement requièrent une aire spécifique pour être pratiquées, à l'image de celles mentionnées par l'article 452/34 précité, de sorte qu'elles peuvent être autorisées en zone agricole.

La troisième branche n'est pas fondée.

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

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen « de la violation des articles 116 et 330 du CWATUP, de la violation des principes généraux de bonne administration et notamment de celui qui impose à l'autorité de statuer en connaissance de cause, de la violation de l'effet utile de l'enquête publique, de la violation d'une formalité substantielle, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elles exposent que le projet a été modifié, passant d'« un clos privé de 24 à 30 appartements pour des logements dits de luxe » à « un projet comportant 6 appartements, 1 commerce, 9 habitations et un clos privé de 24 appartements », les modifications portant également sur les emplacements de parkings, sur la voirie et sur les toitures et une plaine de jeux étant apparue. Elles estiment que ces modifications ne portent ni sur des aspects accessoires ni ne résultent des observations émises lors de l'enquête publique et que l'effet utile de l'enquête publique qui s'est tenue du 30 septembre 2014 au 14 octobre 2014 est méconnu.

Dans le mémoire en réplique, elles relèvent que la partie adverse confirme qu'une étude d'ombrage et d'ensoleillement a été réalisée et déposée après l'enquête publique. Elles soutiennent que cet élément, qui est à rattacher aux troisième et quatrième moyens, aurait dû être soumis à la consultation du public, de même que la modification des voiries d'accès et du réseau d'égouttage.

VI.2. Examen

Lorsqu'une enquête publique est organisée, elle doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à l'enquête, il y va de l'effet utile de l'enquête. Ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis après la tenue de l'enquête publique sans que celle-ci ne doive être recommencée sont, d'une part, celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet et, d'autre part, celles qui résultent d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou celles qui en découlent nécessairement.

Les parties requérantes affirment, d'une part, que le projet a été modifié passant d'« un clos privé de 24 à 30 appartements pour des logements dits de luxe » à « un projet comportant 6 appartements, 1 commerce, 9 habitations et un clos privé de 24 appartements » et, d'autre part, que « les modifications ont porté sur les emplacements de parkings et sur la voirie, sur les toitures et une plaine de jeux est

apparue ». En réplique, elles ajoutent que l'étude d'ensoleillement produite après l'enquête publique aurait dû être soumise à la consultation du public et que l'égouttage a également été modifié.

Les premières modifications alléguées sont antérieures à la seconde enquête publique, organisée en février 2016, qui a porté sur le projet tel que modifié. Le grief n'est donc pas fondé à cet égard.

Les modifications apportées au projet postérieurement à la seconde enquête publique sont identifiées dans le rapport urbanistique du 10 février 2016 et portent notamment sur le tracé de la voirie projetée et la création d'emplacements de parking supplémentaires, la création d'une liaison piétonne entre cette voirie et le RAVeL, le déplacement de deux mètres du tracé de ce RAVeL longeant la limite ouest de la parcelle, l'égouttage et l'intégration d'une plaine de jeux.

Ainsi que l'auteur de l'acte attaqué l'indique dans la motivation, les modifications apportées répondent à l'avis émis par le fonctionnaire délégué, à l'avis émis par la cellule RAVeL de la DGO4, à l'avis de la C.C.A.T.M. et aux réclamations émises lors de l'enquête publique. De même, l'étude d'ombrage a été produite pour répondre aux réclamations en ce qui concerne l'impact du projet sur l'ensoleillement des parcelles voisines et permettre à l'autorité de statuer en parfaite connaissance de cause.

En ce qui concerne les modifications alléguées aux toitures, elles ne sont pas relevées dans le rapport urbanistique, précité, et les parties requérantes restent en défaut d'étayer leur critique. En tout état de cause, elles n'indiquent pas en quoi ces toitures modifiées leur causeraient grief.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèses des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de « la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de la violation de l'article 26 du CWATUP, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du schéma de développement de l'espace régional, de la violation des principes généraux de bonne administration et notamment de celui qui impose à l'autorité de motiver spécialement sa décision

lorsqu'elle s'écarte d'une ligne de conduite voire en cas de revirement, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation».

Dans une première branche, elles font grief à l'acte attaqué d'être motivé de manière stéréotypée quant au bon aménagement des lieux. Elles estiment qu'il ne comporte pas une analyse du contexte urbanistique alors qu'il appartenait à la partie adverse de s'assurer que le projet contribue ou à tout le moins ne nuit pas au cadre de vie des habitants et des riverains. Elles soutiennent que le permis octroyé s'écarte du schéma de développement de l'espace régional en ce qui concerne l'urbanisation dans les espaces ruraux, alors que le projet s'inscrit dans un cadre rural et qu'il y a de nombreuses parcelles agricoles aux alentours et un site Natura 2000 à quelques mètres.

Elles affirment ensuite que les réclamations lors de l'enquête publique visaient spécifiquement la perte d'un espace vert profitant aux habitants, le fait que le projet a pour effet d'enclaver des terres agricoles, d'écraser l'arbre de la Libération, d'entraver l'accès aux écuries, au RAVeL et à des terrains ou autres équipements et, enfin, une perte d'ensoleillement. Elles relèvent aussi un nombre insuffisant de places de parking sur le domaine public.

Elles estiment que le permis attaqué ne répond que par des motifs stéréotypés à toutes ces questions qui concernent le bon aménagement des lieux et la prise en compte des nuisances sur le voisinage immédiat.

Dans une seconde branche, elles exposent qu'un projet comparable a été refusé par la partie adverse compte tenu de sa typologie contrastée par rapport au bâti traditionnel, de la promiscuité avec les habitations existantes et des nuisances engendrées par un programme trop vaste, soit des griefs similaires à ceux émis par les riverains à l'encontre du projet autorisé par l'acte attaqué au cours de l'enquête publique. Elles estiment donc que l'acte attaqué opère un revirement non motivé.

En réplique, à propos de la première branche, elles estiment qu'il est contradictoire d'exposer à la fois que le terrain est une friche et que des activités s'y déroulaient. À propos de la seconde branche, elles maintiennent que le projet autorisé et celui qui a été refusé sont comparables car ils s'implantent dans un milieu rural et peu urbanisé, qu'ils sont de même ampleur et modifient le tissu urbain existant.

Dans leur dernier mémoire, elles réaffirment que la ville de Stavelot a, par le passé, toujours estimé que n'importe quel projet de construction d'un immeuble comprenant plusieurs logements devait s'inspirer des bâtiments voisins.

Elles soutiennent que ce n'est pas le cas du projet attaqué qui prévoit des constructions présentant un rez-de-chaussée et trois étages, alors que les bâtiments existants alentour comprennent un rez-de-chaussée et un étage.

VII.2. Examen

Sur la première branche

En vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante 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, en ce qui concerne la densité du projet, l'auteur de l'acte attaqué la justifie par la recommandation du nouveau schéma de développement de l'espace régional (SDER) relative à la construction de nouveaux logements sur des parcelles sous-occupées ou surdimensionnées dans les quartiers résidentiels du centre-ville et l'existence de zonings susceptibles de créer de l'emploi et des besoins de logement. Après avoir relevé que les habitations sont prévues en zone d'habitat, il examine leur compatibilité avec le bon aménagement des lieux en relevant que :

- la taille des logements a été réduite afin que le projet soit accessible à un maximum de personnes, que les différents logements projetés permettent de favoriser une certaine mixité sociale dans le centre de Francorchamps;
- le terrain objet de la demande ne présente aucun intérêt biologique particulier;
- de nombreuses plantations qui encadrent les bâtiments projetés sont prévues et que le projet s'intègre adéquatement dans un contexte bâti et non bâti relativement vert en préservant les qualités.

Il estime également que divers aspects du projet témoignent de l'expression des courants contemporains de l'architecture et que les baies vitrées apportent une animation à la façade et permettent d'avoir des pièces de vie très lumineuses. Il relève aussi l'adéquation du nombre d'emplacements de stationnement par rapport à la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 et de la situation du projet en centre-ville, ainsi que les conditions favorables à la mobilité douce en raison de la présence du RAVeL.

Enfin, l'autorité fait siennes les considérations de l'avis du fonctionnaire délégué qui portent sur les éléments suivants:

- le projet propose une densité maîtrisée et une mixité de logements pour l'endroit considéré et son développement social;
- la perte d'ensoleillement qui se limite, pour une majeure partie de l'année aux débuts de journée pour la cité de Pommard et aux fins de journées pour les habitations sises à l'Est est acceptable compte tenu de la situation des lieux;
- l'implantation et l'organisation générale du projet, sa typologie et sa composition architecturale et les matériaux choisis ne compromettent pas son intégration dans le cadre bâti et paysager.

Il ressort de ces différentes considérations que la partie adverse a procédé à une analyse concrète de l'augmentation de la densité du projet par rapport à son environnement et en a examiné les conséquences tant en ce qui concerne le maintien du cadre relativement vert, que l'ensoleillement et le stationnement. Sa motivation ne peut être qualifiée de stéréotypée.

S'agissant de la référence au nouveau SDER, rien n'empêche l'autorité de faire siennes les orientations de celui-ci, même s'il n'est pas applicable en tant que tel au projet attaqué, dès lors qu'elles ne contredisent pas le schéma actuellement en vigueur. En s'y référant, l'auteur de la décision attaquée fait valoir une conception du bon aménagement des lieux compatible avec la nécessité de satisfaire les besoins économiques et sociaux ainsi que l'objectif de gestion parcimonieuse du sol consacrés par l'article 1^{er}, alinéa 2, du CWATUP.

En ce qui concerne la perte d'ensoleillement, les études déposées par les différentes parties révèlent que seule la villa sise sur la parcelle n° 2026h subira une perte d'ensoleillement. En ce qui la concerne, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement relevait déjà que « l'ensoleillement de l'habitation voisine à l'est en arrière zone à la limite de la zone d'habitat sera plus défavorable mais l'habitation est déjà adossée à des arbres de grands gabarits au sud-ouest et est conçue pour être orientée vers le nord-est et ses vues » et concluait que « la situation

actuelle sera peu modifiée ». Les parties requérantes restent en défaut de démontrer le contraire. L'étude qu'elles déposent confirme que la perte d'ensoleillement se limite aux fins de journées et conclut que « la villa et sa parcelle ne subissent pas de désagréments par rapport à l'ensoleillement les matinées et cela tout au long de l'année ». Il en ressort également que pendant la période printanière, la zone d'ombre est présente sur la villa en fin d'après-midi, que durant la période estivale, la villa est très peu touchée et que pendant la période automnale, la zone d'ombre est présente sur la parcelle et la villa l'après-midi. Compte tenu de ces éléments, le fonctionnaire délégué, et ensuite l'auteur de l'acte attaqué, n'ont pas commis d'erreur manifeste en estimant que l'ombrage était acceptable compte tenu de la situation des lieux.

Quant aux critiques relatives aux emplacements de parking, elles sont peu compréhensibles en ce qu'elles font référence à une numération des emplacements qui ne semble pas reprise sur les plans. Par ailleurs, on n'aperçoit pas en quoi elles concernent les parties requérantes, les plans mentionnant en outre le maintien des accès existants. De même, les parties requérantes n'identifient pas les terres agricoles qui seraient enclavées.

Enfin, la partie adverse a estimé, sur la base de l'avis du D.N.F., que le terrain, objet de la demande, ne présente aucun intérêt biologique particulier. Elle ne nie pas l'existence d'activités qui y sont pratiquées de manière ponctuelle. Elle a cependant été attentive aux réclamations et a estimé que les activités et jeux que les enfants organisent actuellement à l'endroit du projet pourront être poursuivis sur la plaine de jeux publique prévue par celui-ci.

La première branche n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

Le principe de légitime confiance est celui en vertu duquel le citoyen doit pouvoir se fier à une ligne de conduite claire et constante de l'autorité ou à des concessions ou des promesses que les pouvoirs publics ont faites dans un cas concret.

Les parties requérantes restent en défaut d'établir l'existence de la ligne de conduite qu'elles prétendent invoquer dans le chef de l'autorité. Il ressort des éléments développés par la partie adverse que le dossier auquel elles entendent comparer le projet, a fait l'objet de demande d'adaptations par l'autorité, à l'instar du projet attaqué.

Par ailleurs, le courrier dont les parties requérantes font état dans leur dernier mémoire ne démontre pas plus l'existence d'une ligne de conduite selon laquelle la typologie d'un projet doit toujours être similaire à celle des bâtiments qui l'entourent, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une décision mais d'un avis émis par la ville de Stavelot à propos d'un projet dont on ignore tout.

La seconde branche n'est pas fondée.

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

VIII. Quatrième moyen

Dès lors que les parties requérantes s'en désistent dans leur dernier mémoire, il n'y a pas lieu de l'examiner.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un cinquième moyen « de la violation de l'article 129^{quater} du CWATUP, des articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, de la violation du principe général du respect des droits de la défense, de la violation du principe de l'effet utile de l'enquête publique, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans une première branche, elles constatent que la modification de la voirie communale a fait l'objet de la délibération du conseil communal de la ville de Stavelot du 12 novembre 2015 dont il ressort que celui-ci émet un avis favorable à destination du collège communal et que ce dernier se prononcera dans le cadre de la décision d'octroi du permis d'urbanisme. Elles rappellent que les dispositions invoquées exigent une décision formelle du conseil communal. Elles sont d'avis que l'avis précité ne vaut pas décision compte tenu des termes du décret et des objectifs poursuivis notamment en matière de sécurité juridique.

Dans une deuxième branche, elles relèvent que l'avis du conseil communal concernant la voirie leur a été notifié après l'adoption de l'acte attaqué soit quasiment un an après son adoption alors qu'il devait l'être sans délai. Elles estiment avoir été impactées par cette violation du décret qui prévoit une obligation de notification et qu'elles ont ainsi été privées d'une procédure claire prévoyant

notamment un recours autonome et spécifique contre cette décision. Elles ajoutent que cela n'aurait aucun sens de leur imposer de la critiquer maintenant alors que cette décision se présente comme un avis.

Dans la troisième branche, elles reprochent à l'autorité d'avoir organisé les enquêtes publiques de manière distincte. Elles estiment qu'il s'agit d'une violation de l'article 129^{quater}, alinéa 4, du CWATUP, lequel impose la tenue d'une enquête conjointe. Elles considèrent également qu'elles n'ont pas pu avoir une vision claire sur la procédure et que se pose la question de l'effet utile de l'enquête publique.

Dans la quatrième branche, elles soutiennent que le RAVeL est accessible et utilisé par le public de sorte qu'il s'agit d'une voirie au sens du décret précité et que le déplacement de son assiette devait faire l'objet d'une décision préalable du conseil communal.

En réplique, à propos de la première branche, les parties requérantes s'en remettent à l'appréciation du Conseil d'État.

À propos de la deuxième branche, elles rappellent que le décret du 6 février 2014, précité, prévoit que la décision du conseil communal doit être notifiée « sans délai » aux propriétaires riverains, ce qui signifie que cette notification doit intervenir le plus rapidement possible, soit plus vite que ce qui est généralement exigé par le principe du délai raisonnable. Elles ajoutent qu'elles ont intérêt à leur grief dans la mesure où le « fait de tout décaler en notifiant avec retard la décision du conseil communal en matière de voirie méconnaît la législation applicable et les garanties procédurales offertes aux propriétaires riverains de sorte qu'ils ont nécessairement intérêt au moyen ».

Elles ne reviennent pas sur les troisième et quatrième branches.

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes rappellent que le décret relatif à la voirie communale prévoit un recours administratif organisé lequel s'exerce en principe en présence d'un acte administratif qui constitue une décision et qui fait grief. Suivant un raisonnement *a contrario*, elles indiquent qu'elles auraient alors pu envisager d'introduire un tel recours contre un simple avis ce qui en principe n'est pas possible. Elles en déduisent donc nécessairement un vice de procédure.

IX.2. Examen

Sur la recevabilité

Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de l'erreur manifeste d'appréciation, les parties requérantes ne développant pas en quoi la partie adverse a commis une telle erreur. Il en est de même en ce qu'elles invoquent la violation des droits de la défense, sans indiquer en quoi ceux-ci auraient été méconnus.

Sur le fond

L'article 129^{quater} du CWATUP, alors applicable, est rédigé comme suit:

« Lorsque la demande de permis d'urbanisme, d'urbanisation ou de permis d'urbanisme de constructions groupées porte notamment sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, l'autorité chargée de l'instruction soumet, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale à la procédure prévue aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.
(...)

Dans ces cas, les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale et, le cas échéant, l'arrêté relatif au plan d'alignement.

Lorsque l'objet de la demande de permis est soumis à enquête publique, le collège communal organise une enquête publique conjointe pour la demande de permis, pour la demande relative à la voirie communale ainsi que, le cas échéant, pour le projet de plan d'alignement. La durée de l'enquête publique conjointe correspond à la durée maximale requise par les différentes procédures concernées ».

L'article 7, alinéa 1^{er}, du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale prévoit ce qui suit:

« Sans préjudice de l'article 27, nul ne peut créer, modifier ou supprimer une voirie communale sans l'accord préalable du conseil communal ou, le cas échéant, du Gouvernement statuant sur recours ».

L'article 17 du même décret est rédigé comme suit:

« Le collège communal informe le demandeur par envoi dans les quinze jours à dater de la décision ou de l'absence de décision. Le collège envoie en outre

simultanément sa décision explicite ou implicite au Gouvernement ou à son délégué.

Le public est informé de la décision explicite ou implicite par voie d'avis suivant les modes visés à l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, étant entendu que la décision est intégralement affichée, sans délai et durant quinze jours.

La décision est en outre intégralement et sans délai notifiée aux propriétaires riverains».

Enfin, l'article 18 du même décret organise un recours administratif à l'égard de la décision prise en première instance dans les termes suivants:

« Le demandeur ou tout tiers justifiant d'un intérêt peut introduire un recours auprès du Gouvernement.

À peine de déchéance, le recours est envoyé au Gouvernement dans les quinze jours à compter du jour qui suit, le premier des événements suivants:

- la réception de la décision ou l'expiration des délais pour le demandeur et l'autorité ayant soumis la demande;
- l'affichage pour les tiers intéressés;
- la publication à l'Atlas conformément à l'article 53, pour le demandeur, l'autorité ayant soumis la demande ou les tiers intéressés ».

En l'espèce, lorsque le collège communal, saisi de la demande de permis d'urbanisme, a pris conscience que le projet impliquait la création d'une voirie communale, il a fait procéder à une seconde enquête publique portant sur cet objet. L'annonce d'enquête publique précise qu'elle porte tant sur la construction d'un ensemble de logements et d'un commerce que sur la création d'un tronçon de voirie destinée à l'accès aux logements. Les parties requérantes ne contestent pas qu'à cette occasion, elles ont eu accès à l'entièreté du dossier de demande, et partant ont pu avoir un aperçu global du projet. Elles ont d'ailleurs déposé à cette occasion une réclamation qui portait sur tous les aspects de la demande de permis, et non seulement sur le tracé de la voirie.

La troisième branche du moyen n'est pas fondée.

Les résultats de cette seconde enquête publique ont ensuite été soumis au conseil communal de la partie adverse, lequel s'est prononcé, dans sa délibération du 12 novembre 2015, dans les termes suivants:

- « Considérant qu'il convient d'adopter le tracé de la nouvelle voirie tel que repris aux plans de modification de voirie publique 1/2 (situation – implantation – profil en travers) et 2/2 (plan – profils en long) du 28.08.2015 par l'auteur de projet Greybox architecture;
Vu l'article 129^{quater} du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, et du Patrimoine (CWATUP);
Vu le décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale;

Sur proposition du Collège communal;
(...)

Décide:

-D'émettre un avis favorable sur la création et la modification de la voirie telle que définie aux plans joints à la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. Serbi, Rue Auguste Dupont 22 à 4800 Ensival, relative à la construction de 39 logements et d'un commerce avec la création et la modification de la voirie sur un terrain sis Place de l'Ancienne gare à 4930 Francorchamps (...);

- De transmettre copie de la présente à la Fonctionnaire délégué (....) pour information ».

La question posée par la première branche du moyen est de savoir si par cette délibération, le conseil communal a donné son accord préalable à la création de voirie visé à l'article 7, alinéa 1^{er}, du décret précité. Si le dispositif de cette délibération indique que le conseil communal émet « un avis favorable », en revanche, ses motifs indiquent, sans ambiguïté, qu'il « convient d'adopter le tracé de la nouvelle voirie » et visent ensuite l'article 129^{quater} du CWATUP, précité, et le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale. Partant, il peut être conclu que le conseil communal ne s'est pas mépris sur la compétence qui était la sienne et a marqué son accord sur la création de la voirie communale qui lui était soumise.

L'auteur de l'acte attaqué est parvenu à la même conclusion et motive sa décision, sur la question des voiries, notamment « par la décision du Conseil communal du 12 novembre 2015 » qu'il joint.

La première branche n'est pas fondée.

La délibération du conseil communal du 12 novembre 2015, précitée, a été notifiée aux propriétaires riverains, dont les parties requérantes font parties, par un envoi recommandé à la poste le 8 décembre 2016, soit plus d'un an plus tard. L'article 17, alinéa 3, du décret du 6 février 2014, précité, prévoit que cette notification se fait « intégralement et sans délai » à l'égard de ces propriétaires riverains. Cependant, aucune sanction spécifique n'est prévue. L'article 18 du décret, précité, ne mentionne d'ailleurs pas cette notification dans les événements susceptibles de faire courir le délai du recours administratif devant le Gouvernement wallon, et ne distinguent pas, parmi les tiers intéressés, les propriétaires riverains.

En tout état de cause, les parties requérantes ne contestent pas ne pas avoir introduit le recours administratif auprès du Gouvernement wallon, précité, lorsque la délibération du conseil communal du 12 novembre 2015 leur a été notifiée, à l'occasion duquel elles auraient pu faire valoir leurs griefs allégués relatifs au non-respect des règles de procédure prévues par le décret voirie précité.

N'ayant pas exercé ce recours, elles ne justifient pas d'un intérêt à s'en prévaloir dans le cadre du présent recours qui porte sur le permis d'urbanisme.

La deuxième branche n'est pas fondée.

En ce qui concerne le déplacement de l'assiette du RAVeL, l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 janvier 2014 portant exécution des articles 2, alinéa 2, et 3, § 4, du décret du 19 mars 2009 relatif à la conservation du domaine public régional routier et des voies hydrauliques et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2012 classe le RAVeL parmi les voiries régionales. Le déplacement visé n'entre donc pas dans le champ d'application du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale et ne devait pas être soumis à une autorisation préalable du conseil communal de la partie adverse. La quatrième branche manque en droit.

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

X. Sixième moyen

X.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un sixième moyen « de la violation des articles 123 et 128 du CWATUP, de l'excès de pouvoir, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elles soutiennent que les conditions imposées par l'acte attaqué, suite aux avis du service régional d'incendie et du D.N.F., impliquent une modification des plans. Elles visent plus particulièrement la modification de la largeur de la voirie en cul-de-sac, le S.R.I. ayant exigé un accès minimal de 8 mètres de large en cas d'impasse, le fait que le rayon de braquage exigé par ce service est coupé par la fermeture du portail des blocs C et D, ne permettant pas le demi-tour des véhicules et l'implantation des barrières de protection exigées par le D.N.F., ainsi que le maintien de la haie indigène à un endroit où des parkings et une cabine de haute tension sont prévus.

En réplique, elles maintiennent que la largeur de 8 mètres en zone publique n'est pas intégralement respectée sur les plans joints à la décision attaquée.

Dans leur dernier mémoire, elles ajoutent que si « le dossier ne permet pas d'établir que les services d'incendie auront la possibilité d'ouvrir, en tout temps, la barrière, la condition pose problème ».

X.2. Examen

Sur la recevabilité

Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de l'erreur manifeste d'appréciation, les parties requérantes n'indiquant pas en quoi la partie adverse aurait commis une telle erreur.

Sur le fond

Les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

En l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué prévoit notamment de respecter les conditions émises dans les avis émis par le S.R.I. (avis du 23 décembre 2014 et *addenda* du 4 juin 2015) et par le D.N.F. le 20 janvier 2015.

L'*addendum* du 4 juin 2015 à l'avis initial émis par le S.R.I. prévoit ce qui suit:

« Implantation et chemin d'accès : Le bâtiment sera accessible en permanence aux véhicules automobiles. Les véhicules automobiles disposeront pour cela d'une possibilité d'accès à une aire de stationnement :

- soit sur la chaussée carrossable de la voie publique ;
- soit sur une voie d'accès spéciale donnant accès à la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes:
 - largeur minimale libre : 4 mètres; elle est de 8 mètres lorsque la voie d'accès est en impasse ;
 - rayon de braquage minimal : 11 mètres de rayon intérieur et 15 mètres de rayon extérieur ;

[...]

Une des voies d'accès permettra la circulation, le stationnement et la manœuvre des véhicules des services d'incendie».

À la suite de cet avis, des plans modifiés tenant compte de ces exigences ont été déposés par le demandeur de permis le 19 février 2016. Ainsi, la largeur de la voirie a été portée à huit mètres dans le clos privé, le rayon de braquage a été modifié dans le clos privé et une placette a été créée au bout de la voirie publique, avant le clos privé. Le rapport urbanistique joint à ces plans modificatifs relève ainsi que « la largeur de l'accès au clos privé a été porté à 8,00 m sur toute sa longueur, conformément à la demande du service d'incendie » et que la placette est créée de façon à permettre les manœuvres des véhicules du service d'incendie.

La condition d'une largeur de huit mètres en cas d'impasse ne concerne qu'une voie d'accès spécial et non la voirie publique. Le grief des parties requérantes à cet égard manque en fait.

La condition relative au rayon de braquage ne concerne pas l'aire de retournement prévue également sur la voirie publique. La présence de la barrière n'implique pas que les véhicules des services d'incendie ne pourront pas manœuvrer sur celle-ci, d'autant qu'il n'est pas établi qu'elle ne pourra pas être ouverte par le service d'incendie appelé sur les lieux.

Il n'est pas démontré que les conditions imposées par le S.R.I. nécessitent le dépôt de plans modificatifs supplémentaires.

En ce qui concerne l'avis du D.N.F., celui-ci relève la présence d'une haie indigène en limite des parcelles situées à l'est du projet, en demande la conservation intégrale et impose des mesures de protection lors du chantier par l'installation d'une barrière de protection à minimum deux mètres du pied de la haie. Il est précisé qu'au sein de ce dispositif, aucun stockage de matériaux, creusement de tranchées, modification de relief de sol ou passage d'engins mécaniques ne seront autorisés. Une telle mesure de protection, durant le chantier, ne laisse place à une appréciation dans son exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elle doit être exécutée.

Quant à la haie, elle est représentée sur les plans et ni les emplacements de stationnement ni la cabine à haute tension ne s'implantent sur la limite mitoyenne. Ainsi, il n'est pas démontré que la réalisation tant des emplacements de stationnement que de la cabine haute tension ne peut pas être réalisée en respectant les conditions émises de conserver la haie et les arbres présents et représentés sur les plans.

Le sixième moyen n'est pas fondé.

XI. Septième moyen

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes se désistent de leur septième moyen de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'examiner.

XII. Huitième moyen

XII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un huitième moyen « de la violation des articles 1, 2 et 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP, de la violation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, de la violation des principes généraux de bonne administration et notamment celui suivant lequel l'autorité administrative a l'obligation de statuer en connaissance de cause, de la violation d'une formalité substantielle, de l'excès ou du détournement de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elles constatent que le projet implique, selon l'acte attaqué, 74 emplacements de parking, seulement 53 emplacements étant cependant visibles sur les plans. Elles en déduisent que le projet nécessite l'obtention d'un permis d'environnement, conformément à la rubrique 63.21.01.01 de la nomenclature des établissements classés qui figure dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, précité et que la demande aurait dû être traitée suivant le régime du permis unique.

En réplique, elles constatent que la partie adverse conteste l'application de la rubrique précitée au motif que celle-ci porte sur un local, soit un parking souterrain ou couvert. Elles contestent ce point de vue et soutiennent que la rubrique concernée fait aussi état d'un parc de stationnement de véhicules et que tel est bien le cas en l'espèce.

XII.2. Examen

Sur la recevabilité

Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de l'erreur manifeste d'appréciation, les parties requérantes n'indiquant pas en quoi la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Sur le fond

L'article 2, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées renvoie à l'annexe I du même arrêté pour la liste des projets soumis à études d'incidences et des installations et activités classées.

La rubrique 63.21.01.01.02. de l'annexe I précitée, telle que modifiée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 juillet 2013 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement, l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, vise le « parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 » dans un « local d'une capacité » « de 51 à 750 véhicules automobiles ».

La notion de parc de stationnement utilisée dans cette rubrique, soit un endroit aménagé, hors voirie, destiné au stationnement d'un certain nombre de véhicules, est précisée ensuite par celle de local. La notion de local doit s'entendre comme relative à une « pièce, partie d'un bâtiment à destination déterminée » (Le Grand Robert). Il s'ensuit que la rubrique 63.21.01.01.02. de l'annexe I, précitée, ne vise pas un parking en plein air.

Il n'est pas établi qu'en application des règles en vigueur au jour de la demande, le projet requiert, pour sa réalisation, l'accomplissement d'un acte soumis à permis d'environnement outre la nécessité d'un permis d'urbanisme.

Les parties requérantes ne démontrent pas, partant, que le projet est un projet mixte.

Le huitième moyen n'est pas fondé.

XIII. Neuvième moyen

XIII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un neuvième moyen « de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'appréciation illégale de la situation de fait,

de la violation des principes généraux de bonne administration, de la violation du principe de bon aménagement des lieux, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans une première branche, elles exposent que le projet prévoit la création d'une plaine de jeux publique sur une partie de parcelle qui est restée la propriété de la ville de Stavelot de sorte que, selon elles, le projet aurait dû faire l'objet d'une autorisation domaniale.

Dans une seconde branche, elles constatent que l'acte attaqué est motivé au regard du SDER par l'existence sur la parcelle d'une prétendue friche urbaine. Elles contestent cette situation de fait et soutiennent qu'il s'agit plutôt d'une parcelle rurale qui répond à toute une série de besoins de la vie locale et sociale. Elles affirment qu'elle est utilisée comme parking lors des manifestations au circuit de Spa-Francorchamps et qu'elle a accueilli un terrain de football et d'autres activités gérées par le syndicat d'initiative, tel un grand feu. Elles en déduisent que la partie adverse justifie le projet par une appréciation irrégulière et non conforme à la réalité de la situation de fait. Elles affirment que la partie adverse était soumise à une obligation de motivation renforcée étant donné que des réclamations lors de l'enquête publique ont relevé la perte d'un endroit digne d'intérêt pour la vie locale et sociale.

En réplique, elles affirment que l'aménagement de la plaine de jeux sur le domaine public ne peut être qualifié de charge d'urbanisme dès lors que celle-ci se rattache à un projet privé en tant que tel et est donc étrangère à la question de la propriété publique. Elles ajoutent que les questions de propriété qui concernent certes des aspects civils doivent être considérées comme suffisamment importantes et relèvent du principe du bon aménagement des lieux lorsqu'il y a des incertitudes à cet égard. Elles affirment encore que la contradiction sur la nature de la parcelle se trouve dans les affirmations de la partie adverse qui considère que c'est une friche tout en reconnaissant l'existence d'une série d'activités et d'affectations.

Dans leur dernier mémoire, elles constatent que le projet implique la réalisation d'actes et travaux sur le terrain d'autrui et en déduisent qu'il fallait l'autorisation de l'organe compétent pour les autoriser et que le collège communal n'est pas l'autorité compétente pour ce faire.

XIII. 2. Examen

Sur la recevabilité

Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, les parties requérantes ne développant pas en quoi la partie adverse a commis une telle erreur ou violé ces dispositions.

Sur la première branche

Les parties requérantes n'invoquent aucune disposition légale ou réglementaire qui imposerait ou rendrait nécessaire l'autorisation domaniale qu'elles prétendent requise.

Cela étant, une autorisation domaniale est un acte administratif unilatéral autorisant un usager déterminé à faire un usage spécial du domaine public, soit en l'occupant à titre exclusif soit en l'utilisant à des fins auxquelles il n'est pas immédiatement destiné.

En l'espèce, le permis attaqué autorise son bénéficiaire à aménager temporairement une plaine de jeux publique, en partie sur une parcelle appartenant à la ville de Stavelot, de manière à ce que « les activités et jeux que les enfants organisent actuellement sur le terrain visé par la demande de permis pourront donc être poursuivis ».

Il s'agit ainsi d'une occupation collective et non privative en ce que cette plaine est accessible sans autorisation et d'un accès égal pour tous. Par ailleurs, l'autorisation ne porte pas sur une utilisation du domaine public à des fins autres que celles auxquelles il est destiné, les jeux des enfants à cet endroit étant déjà existants. Partant, les parties requérantes ne démontrent pas qu'une autorisation domaniale était requise en l'espèce.

L'argument développé dans le dernier mémoire quant au défaut d'autorisation de l'organe compétent de la ville de Stavelot de réaliser des actes et travaux sur son terrain est nouveau et tardif.

La première branche n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit:

« Considérant que les réclamations déposées lors des enquêtes publiques peuvent être résumées comme suit:

-le terrain faisant l'objet de la demande n'est pas désaffecté et a une utilité (utilisation par les enfants et usage de parking);

(...)

Considérant qu'à la suite des modifications apportées au projet en février 2016, un nouvel avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 3 février 2016 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que cet avis émis le 30 mars 2016 est favorable et libellé comme suit:

"(...)

Considérant par ailleurs qu'en ce qui concerne la pollution éventuelle du terrain, il y a lieu de relever les éléments fournis à partir d'un historique des lieux:

‘La gare de Francorchamps a été construite en 1867, Il s'agit principalement de trafic voyageurs. Il y passe également du trafic marchandises telles qu'écorces. La gare est agrandie en 1882. (...)

A partir de 1963 la gare est démantelée petit à petit. Elle sera démolie en 1970.’

La destination et l'organisation de la gare et son affectation au cours du temps montre qu'il y a eu historiquement sur le site aucune activité laissant présager son éventuelle pollution;

(...)

Considérant que l'implantation et l'organisation générale du projet, sa typologie et sa composition architecturale, les matériaux choisis ne compromettent pas son intégration dans le cadre bâti et paysager;

Considérant qu'il participe à la requalification d'une friche urbaine de l'entité de Francorchamps et propose une densité maîtrisée et une mixité de logements pour l'endroit considéré et son développement économique et social;

Vu les circonstances urbanistiques et locales;

J'émet un avis favorable au projet présenté.

(...)"

Considérant que les arguments et motifs repris dans l'avis du Fonctionnaire délégué ci-dessus sont pertinents;

(...)

Considérant que le terrain objet de la demande de permis ne présente aucun intérêt biologique particulier;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une plaine de jeux publique; que les activités et jeux que les enfants organisent actuellement sur le terrain visé par la demande de permis pourront donc être poursuivis;

Considérant que l'aménagement d'une plaine de jeux en zone agricole est conforme au prescrit de l'article 35 du Code précité étant donné qu'il s'agit d'une activité récréative de plein air que ne met pas en cause de manière irréversible la destination de la zone; que, toutefois, en vertu dudit article, l'aménagement de cette plaine de jeux ne peut être autorisée qu'à titre temporaire;

(...)

Considérant que le projet s'inscrit dans la recommandation du projet de nouveau SDER relative à la construction de nouveaux logements sur des parcelles sous-occupées ou surdimensionnées dans les quartiers résidentiels du centre-ville; que le projet respecte également l'objectif d'urbanisation dense de terrains libres permettant l'inclusion ou le maintien d'espaces verts autour de l'habitat;

Considérant que la densité prévue par le projet est également justifiée par l'existence sur le territoire de la commune de Stavelot, à proximité, de 3 zonings (Blanchimont, Chefosse, Francorchamps) susceptibles de créer de l'emploi et donc un besoin de logements;

(...) ».

Ces motifs de l'acte attaqué permettent de conclure que la perception par l'autorité communale de la situation de fait de la parcelle, objet du permis attaqué, n'est pas erronée. Les photographies produites par les parties requérantes montrent d'ailleurs que le terrain concerné est essentiellement un espace non aménagé et bordé par des habitations. L'absence d'aménagements précis est précisément à l'origine de son utilisation ponctuelle comme parkings ou pour d'autres manifestations.

Le dictionnaire Larousse définit la notion de friche comme étant « un terrain dépourvu de culture et abandonné ». Le dictionnaire français des professionnels du bâtiment, disponible en ligne, définit la friche urbaine comme étant un « Terrain en milieu urbain, laissé à l'abandon ou utilisé à titre transitoire dans l'attente d'un aménagement ».

Au vu de ces définitions, l'auteur de l'acte attaqué a pu, sans commettre d'erreur, qualifier la parcelle de « friche », tout en relevant les différentes utilisations ponctuelles dont elle était l'objet. Aucune contradiction ne peut y être décelée et l'acte attaqué est suffisamment et adéquatement motivé sur ce point.

La seconde branche n'est pas fondée.

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

XIV. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, 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 16 avril 2020 par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Colette DEBROUX