

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R Ê T

n° 234.603 du 1^{er} mai 2016

A. 218.104/XIII-7553

En cause : **SCHILLEWAERT** Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Pierre-Yves MÉLOTTE, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

1. la ville de Stavelot, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
Me Pierre HENRY, avocat,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

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

Partie intervenante :

la société anonyme SERBI,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Alexandre PIRSON, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES RÉFÉRÉS,

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 (F0216/63073/UDC3/2015/6/A45260/369506/ND/RV)".

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 DEVANT LE CONSEIL D'ÉTAT

II.1. Procédure en annulation

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

La société anonyme SERBI a, par une requête introduite le 4 mars 2016, demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Une ordonnance du 17 mars 2016 a accueilli cette intervention.

Les mémoires en réponse et le dossier administratif ont été déposés.

II.2. Procédure en suspension d'extrême urgence

Une ordonnance du 30 avril 2016, notifiée aux parties, convoque celles-ci à comparaître le 30 avril 2016 à 13 heures.

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

Les parties adverses ont chacune déposé une note d'observations.

La société anonyme SERBI a déposé une requête en intervention.

M. le Président de chambre, Jacques JAUMOTTE, a exposé son rapport.

Me Pierre-Yves MÉLOTTE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Pierre HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Mes Bénédicte HENDRICKX et Xavier DRION, avocats, comparaissant

pour la seconde partie adverse, et Me Michel DELNOY, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont présenté leurs observations.

M^{me} le Premier auditeur au Conseil d'État, Vinciane FRANCK, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSÉ DES FAITS

III.1. Le requérant fait valoir qu'il est usufruitier d'un bien sis avenue Ferdinand Nicolay, 10 à 4970 Stavelot et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 1645h (pièce n° 3).

Ce bien est voisin du bien litigieux, situé avenue Ferdinand Nicolay, 8 à 4970 Stavelot et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 1649e et 1649f. Ce terrain est situé à l'angle de l'avenue Ferdinand Nicolay et de la rue Basse-Cour. Une maison de maître a été construite sur ce terrain dans les années 1920 et porte le nom de la maison "Mons". Il s'agirait du nom d'un précédent propriétaire avant que le bien ne soit racheté par un précédent promoteur, DI PRIMA. Cette maison n'a jamais été classée, mais elle est cependant reprise à l'Atlas du Patrimoine Architectural des Centres Anciens Protégés de 1978 en tant qu' "immeuble de valeur d'accompagnement. Il apparaît cependant des pièces du dossier administratif, et notamment d'un avis défavorable donné par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne le 12 octobre 2006 que cette maison était déjà à l'état d'abandon à cette date.

La superficie de la parcelle est d'environ 945 m², alors que la maison a une emprise au sol d'environ 188 m². Vu l'état d'abandon de la maison et du terrain depuis de nombreuses années, la végétation sauvage a pris une ampleur conséquente.

III.2. Le bien litigieux est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot, adopté par arrêté royal du 27 mai 1977 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien concerné. Il est également situé partiellement dans le périmètre du P.C.A. du "Pré Messire" approuvé par arrêté royal du 17 avril 1977, et est en conséquence partiellement repris en zone résidentielle en ordre ouvert, en zone de recul sur l'alignement et en zone de jardins et prairies. Le requérant affirme aussi que le bien situé dans le périmètre de Stavelot du Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (RGB/ZPU), tel que modifié pour la dernière fois par un arrêté ministériel du 30 août 2006. Cette affirmation est cependant mise en doute par les autres parties à la cause. La parcelle est également située à proximité d'un site classé comme patrimoine exceptionnel par

l'arrêté royal du 24 décembre 2012, à savoir les vestiges de l'ancienne église abbatiale de Stavelot.

III.3. En 2006, un projet de construction sur la parcelle "Mons" d'un ensemble de logements à appartements et d'un parking souterrain, est soumis au collège communal de la ville de Mons. Ce projet étant dérogoratoire au P.C.A. du "Pré Messire", le collège communal a fait savoir à la D.G.A.T.L.P. – Direction de l'Aménagement local, par un courrier du 14 juin 2006, qu'il souhaitait entamer une procédure visant à modifier partiellement ce P.C.A. en vue de permettre la construction de cet immeuble à appartements multiples.

Après avoir fait l'objet d'avis défavorables de la Direction de l'Aménagement local et de la Chambre provinciale des Monuments, Sites et Fouilles de Liège, la demande a également fait l'objet d'un avis défavorable émis par la Division du Patrimoine de la Direction de Liège II, dans lequel il a été fait état des éléments suivants :

" Rappel

La motivation de la Ville de Stavelot constitue un pis-aller pour modifier le P.C.A. afin de faire aboutir un projet qu'elle a avalisé en son temps par écrit au Bureau ARTAU, en omettant totalement de se référer au P.C.A. en vigueur à cet endroit.

L'avant-projet en question a été présenté en nos services [...]. Lors de l'entrevue, les restrictions du P.C.A. ont été communiquées aux auteurs de projet. Ceux-ci ont montré un courrier de la Ville de Stavelot approuvant sans réserve l'avant-projet, document sur la base duquel la maison à démolir aurait été acquise par le promoteur. Cette maison est actuellement à l'abandon.

Commentaire

La parcelle 1649d [l'actuelle parcelle n° 1649e et 1649f] n'a pas été retirée de l'approbation du P.C.A. en son temps. En effet, puisque cette parcelle constitue une zone tampon – transitoire – entre un rideau d'habitations hautes, moyennes, implantées «à rue» et les implantations de type pavillonnaire qui se trouvent au-delà de la rue Basse-Cour (hôpital) et rue Basse-Cour elle-même, qui présente une forte déclivité descendant vers le quai des Vieux Moulins.

Les limites des zones d'affectation figurant au plan du P.C.A. ont donc bel et bien pris en compte ce caractère de zone de transition. Il n'y a, à mon sens, pas eu manque de réflexion à ce sujet, que du contraire,...

Accoler une construction au mur aveugle n'est pas possible, puisque le pignon ouest de la propriété voisine (parcelle 1645h) n'est pas mitoyen, et, de plus, est percée de plusieurs baies de fenêtres et portes !

Contrairement à ce qu'écrit la Ville de Stavelot, c'est bien sciemment que cette partie du PCA n'a pas été exclue de l'approbation.

La liaison invoquée entre l'avenue Nicolay et la rue Basse Cour se fait actuellement de façon naturelle. L'idée d'un bâtiment neuf dialoguant avec les bâtiments scolaires situés en face n'est pas admissible, le bâtiment scolaire à rue étant lui-même mal intégré dans l'ensemble.

La modification partielle du P.C.A. qui est demandée n'est accompagnée d'aucune proposition concrète. On suppose donc qu'il s'agit de retirer purement et simplement du P.C.A. la parcelle convoitée par un promoteur... ce qui n'est guère cohérent dans le cadre de la gestion de l'aménagement.

Les esquisses présentées

Si l'on se réfère à la situation existante et au relief des voiries qui bordent la parcelle concernée, les prescriptions du PCA en matière de gabarit sont parfaitement cohérentes; dès lors, les avant-projets proposés devraient se limiter à 15 m maximum (dont 9 m sous corniche), côté avenue Nicolay et se limiter (comme d'ailleurs précisé au P.C.A.) à cette hauteur pour la partie Nord de la parcelle...

En ce qui concerne l'implantation, l'occupation au sol est trop dense... d'où, on en revient aux zones approuvées par le P.C.A., qui – en conclusion – ne doit pas être révisé".

À la suite de ces différents avis, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne a également donné un avis défavorable le 12 octobre 2006 en précisant qu'il partage ces avis et estime donc qu'il n'y a pas lieu de réviser le P.C.A.

Le dossier administratif ne permet pas d'établir quelle a été la réaction du collège communal à la suite de la communication de cet avis défavorable, mais il est cependant établi que cette procédure de révision du P.C.A. n'a finalement pas été entamée en conformité à la procédure de révision fixée par l'article 53 CWATUPE.

III.4. La partie intervenante acquiert la parcelle sur laquelle se trouve la maison "Mons" en date du 4 juin 2013.

III.5. Après que divers avant-projets de construction ont été présentés à l'administration communale de Stavelot dès décembre 2013, une première demande de permis d'urbanisme est introduite par la partie intervenante le 18 juin 2014, portant sur la démolition de la maison "Mons" et la construction d'un immeuble de 19 logements et 1 commerce.

Une enquête publique est lancée, du 19 août au 2 septembre 2014, au cours de laquelle le requérant, parmi d'autres riverains, dépose une réclamation de même qu'une demande d'accès au dossier constitué par la ville de Stavelot dans le cadre des démarches entamées en 2006 en vue d'une révision du P.C.A. La ville de Stavelot ayant à cet égard fait savoir, le 21 août 2014, qu'il n'y avait eu que des contacts informels à ce sujet et qu'aucun dossier administratif n'avait été déposé à ce sujet, le requérant a introduit un recours auprès de la Commission de recours pour le droit d'accès à l'information en matière d'environnement (CRAIE). Par une décision du 21 octobre 2014, la CRAIE a fait droit au recours et a enjoint la ville de Stavelot de

transmettre au requérant un certain nombre de documents. Aucune suite n'a été réservée à cette demande par le collège communal de la ville de Stavelot.

Une seconde enquête publique a ensuite été organisée, du 18 novembre au 5 décembre 2014.

La fonctionnaire déléguée de la Région wallonne a finalement émis un avis défavorable le 28 janvier 2015, notamment fondé sur la circonstance que ni le dossier fourni par le demandeur de permis, ni le rapport du collège communal ne contenaient les informations suffisantes pour permettre de répondre à l'ensemble des réclamations introduites au cours de l'enquête publique. Cette déficience d'information ne permettait entre autres pas d'évaluer l'impact du projet en termes d'ensoleillement et de gestion de la mitoyenneté.

III.6.1. Une seconde demande de permis d'urbanisme est alors introduite par la partie intervenante en date du 3 juin 2015. Cette demande a toujours pour objet la démolition de la maison "Mons" et la construction d'un immeuble de 19 logements et 1 commerce, mais porte sur un projet adapté par rapport au projet qui avait fait l'objet de la première demande de permis. Cette demande est par ailleurs accompagnée, outre les plans relatifs au nouveau projet, d'un rapport urbanistique complété, d'une note technique concernant le mur mitoyen, d'un reportage photographique de la situation existante, d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, comportant l'examen des différentes incidences potentielles du nouveau projet sur l'environnement, d'une étude d'ensoleillement, ainsi d'une implantation 3D du bâtiment à construire permettant de se représenter l'impact du projet sur le voisinage, notamment en terme de gabarit.

Une nouvelle enquête publique a été menée, du 15 juin au 7 juillet 2015. Au cours de cette enquête publique, cinq lettres favorables au nouveau projet ont été déposées, tandis que quatre réclamations, dont une rédigée par le réclamant, ont été introduites.

III.6.2. Le collège communal de la ville de Stavelot a ensuite donné un avis favorable à cette nouvelle demande ainsi qu'il résulte du rapport établi lors de sa séance du 15 septembre 2015.

En date du 28 octobre 2015, la fonctionnaire déléguée de la Région wallonne fait part de sa décision favorable sur la demande de dérogation aux prescriptions de centre ancien protégé applicables à la parcelle protégée, de son avis favorable sur la demande de dérogation aux prescriptions du P.C.A. "Pré Messire" et de son avis conditionnel sur la demande de construction du nouveau projet.

Cet acte constitue le second acte attaqué.

III.6.3. En date du 17 novembre 2015, le collège communal de Stavelot délivre finalement le permis d'urbanisme sollicité.

Cet acte, qui constitue le premier acte contesté et qui reprend dans son corps la motivation du second acte contesté, est motivé comme suit :

- " Le Collège communal,
- Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment son article 107;
- Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale et le Code wallon de la démocratie locale et de décentralisation, notamment son article L.1123-23;
- Vu le Livre 1^{er} du Code de l'environnement, et plus ses articles D.49 à D.81 et R.46 à R.86 relatifs à l'évaluation des incidences sur l'environnement, ainsi que l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la liste des projets soumis à l'étude incidences sur l'environnement et des installations et activités classées;
- Vu le Schéma de Développement l'Espace Régional adopté par arrêté du gouvernement wallon du 27 mai 1999 (ci-après «SDER») et le projet de nouveau SDER adopté provisoirement le 7 novembre 2013 par le gouvernement wallon (ci-après «le projet de nouveau SDER»);
- Vu décret wallon du 28 novembre relatif à la performance énergétique des bâtiments, ainsi que ses arrêtés d'exécution ;
- que S.A. SERBI, rue Auguste Dupont 22 à 4800 Ensival, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Stavelot, avenue F. Nicolay 8 et cadastré section B n° 1649E, 1649F, et ayant pour objet : démolition d'une habitation et construction d'un immeuble de 19 logements et 1 commerce;
- Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 3/06/2015;
- Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot adopté par arrêté royal du 27 mai 1977, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- Considérant que le bien est situé en zone d'habitat, en zone de recul et en zone de jardins et prairies dans le périmètre du plan communal d'aménagement dit «Pré Messire» approuvé par A.R. du 17/04/1975 ainsi qu'à proximité d'un site classé comme patrimoine exceptionnel (Vestiges de l'ancienne église abbatiale de Stavelot) par A.R. du 24/12/1958 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur une petite partie du territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté du 30 août 2006;
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : Art. 330/11° en application de l'article 113 du CWATUPE;
- Le projet déroge au plan communal d'aménagement (ci-après «P.C.A.») en vigueur pour les motifs suivants :
 - gabarit du bâtiment;
 - zone de recul et alignement;
 - zone de jardin et prairie;
 - densité ;
 - Le projet déroge au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (ci-après «R.G.B.Z.P.U.») pour les motifs suivants :
 - art 394 : front de bâtisse

- art 395 : hauteur et matériaux
- art 396 : toiture
- art 397 : zone de cours et jardins

Considérant que les précédentes demandes de permis relatives au projet en cause ont fait l'objet de deux enquêtes publiques :

- l'une organisée du 19 août 2014 au 2 septembre 2014;
- l'une organisée du 18 novembre 2014 au 5 décembre 2014 et ayant fait l'objet d'un procès-verbal du 5 décembre 2014;

Considérant que les réclamations déposées lors de ces deux enquêtes publiques peuvent être résumées comme suit :

- disproportion du projet qui serait démesurément bénéfique à l'intérêt particulier du promoteur, au détriment de l'intérêt général communal;
- atteinte aux droits civils des riverains directs du projet en raison de l'empiètement du projet sur le muret inclus dans leur propriété, du non-respect des distances de plantations prescrites par le code rural et de la perte de luminosité occasionnée par le projet;
- les conditions d'application des dérogations au P.C.A. ne seraient pas remplies en l'espèce, notamment en raison de l'importance démesurée de celles-ci (gabarits, alignements, espaces verts, aspect architectural, ...);
- absence de demande de dérogation au R.G.B.Z.P.U.;
- absence de prise en compte du permis de lotir du 13 février 1963;
- incomplétude du dossier de demande de permis en ce qu'il ne comprendrait pas tous les plans de situations requis;
- irrégularité de l'enquête publique initiale;
- lacunes de la N.E.I.E., notamment en ce qu'elle ne prendrait pas en compte les nuisances sonores susceptibles d'être occasionnées, en ce qu'elle n'étudierait pas les incidences du projet pour la sécurité routière, en ce qu'elle ne prendrait pas suffisamment en compte l'impact visuel du projet ou encore en ce qu'elle exposerait des motifs non pertinents dans le cadre de l'examen des solutions de substitution;
- infraction commise par l'entame les travaux de démolition et l'abattage, en mars 2014, de plusieurs arbres de la propriété;
- absence de transparence dans le contenu du projet présenté aux riverains préalablement au dépôt de la demande de permis;
- absence d'intégration au cadre bâti des deux rues concernées par le projet;
- perte de la fonction de «transition» assurée par l'actuelle villa et son jardin entre l'habitation haute de l'avenue Nicolay et l'habitation pavillonnaire de la rue Basse-Cour;
- inadéquation du avec le centre historique ;
- intensification du trafic rue Basse Cour;
- difficultés de manœuvre à proximité du carrefour à front duquel se situe le projet;
- nombre insuffisant de places de parking par logement dans le bâtiment;
- atteinte aux espaces verts du centre-ville;
- impact néfaste du pour le tourisme;
- projet contraire à la ligne de conduite adoptée par la commune relativement à des bâtiments modernes récemment autorisés et ne dépassant souvent pas la hauteur de R+3;
- risque de créer un précédent qui aboutirait à porter atteinte à la conservation du quartier de l'ancienne Abbaye.

Considérant qu'il ressort de certaines réclamations rendues dans le cadre de ces enquêtes que des riverains estiment que les avis rendus en 2006 par les instances administratives dans le cadre du projet «Di Prima» sont «aujourd'hui un peu sévères» et qu'une solution acceptable serait de proposer un projet de gabarit intermédiaire; que d'autres riverains indiquent par ailleurs qu'un projet de réaménagement du «chancre» que constitue la maison abandonnée est souhaitable, mais suggèrent une diminution de densité du projet, ce qui permettrait de limiter les dérogations au P.C.A, en termes de gabarit;

Considérant que l'enquête publique relative à la demande de permis dont objet a été réalisée du 15/06/2015 au 07/07/2015;

Considérant qu'une réunion technique a été réalisée durant l'enquête publique, en date du 22 juin 2015, au cours de laquelle étaient présents les riverains suivants : M. Jean MARGRAFF, M. Charles RENSONNET, M. Pierre SCHILLEWAERT, Mme Régine MELOTTE, M. Bruno DAELEN, M. Marc GERON;

Considérant que les réclamations suivantes, annexées au procès-verbal de clôture, ont été introduites au cours de l'enquête par :

- 5 lettres favorables au projet émanant de : M. Dominique GALLE, Basse levée, 29A, Mme Marie-Ange GLAUDE, Pré Messire, 1C, M. Patrick MATHY, chemin de Parfondruy, 15A, M. et Mme P. MICHA, Somagne, 10 et Mme Annie VAN DE VOORDE, Driestaat, 65 à Humbeek-Grimbergen
- 4 lettres défavorables au projet émanant de : M. et Mme Pierre et Régine SCHILLEWAERT-MELOTTE, Chemin de Renardmont, 20, M. Jean MONVILLE, place Saint Remacle, 17 (par courriel), M. et Mme JARDON-ROLLIN, Basse Cour, 1 et Mme Erika GLAUDE, Basse Cour, 5.

Considérant que les lettres défavorables au projet contiennent des renvois aux réclamations émises antérieurement et réitèrent les inquiétudes des riverains quant à la sauvegarde du centre historique de Stavelot, ainsi que leur souhait que le projet soit encore moins dense malgré les adaptations envisagées depuis le projet initial;

Considérant qu'il est également avancé dans la réclamation du 6 juillet 2015 que des dérogations aux prescriptions d'implantation des zones de résidence en ordre ouvert et de recul sur alignement P.C.A. ne seraient pas identifiées dans le dossier de demande de permis; que dans cette réclamation il est également reproché au demandeur de permis de ne pas examiner des alternatives de ressources d'énergie, notamment par cogénération, de limiter uniquement l'impact des nuisances du projet pour une partie du voisinage et non pour tous les voisins au projet et d'avoir contribué au délabrement de la villa préexistante;

Considérant que les remarques orales suivantes ont été formulées lors la séance de clôture de l'enquête publique ;

- Mme JARDON, Basse Cour, 1, ajoute qu'elle souhaiterait un projet plus raisonnable;

- M. Jean MARGRAFF est nettement favorable au projet et estime qu'il faut sortir du PCA devenu obsolète

Considérant qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée au vu de nombre de réclamations;

Considérant que, contrairement à ce qui est affirmé dans la réclamation du 6 juillet 2015, la possibilité de faire valoir son avis par écrit a bien été mentionnée dans l'avis d'enquête publique et que les références de courriel et télécopie étaient reprises en en-tête de l'avis transmis;

Considérant que l'ensemble des riverains occupants les maisons avoisinantes dans le rayon légal ont été consultés sur la base des données cadastrales disponibles au moment de l'organisation de l'enquête publique et que les réclamants qui n'auraient pas reçu copie de l'avis d'enquête publique, selon les éléments invoqués dans la réclamation du 6 juillet 2015, ont en tout état de cause pu faire valoir leur position, comme en atteste leur présence à la réunion technique du 22 juin 2015;

Considérant que l'avis du service incendie a été sollicité le 8 juin 2015; qu'un premier avis daté du 26 juin 2015 est défavorable; qu'un nouvel avis, sur base d'un projet adapté, a été rendu le 16 septembre 2015; que ce dernier avis est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la Police fédérale a été sollicité en du 8 juin 2015; que l'avis reçu le 19 juin 2015 est favorable;

Considérant que le projet a été examiné par la CCATM au stade d'avant-projet en date du 25 juin 2014; que l'avis de cette Commission est libellé comme suit :

Il s'agit d'un projet de construction de 19 appartements en lieu et place de la maison dite «Mons».

La Commission souligne les éléments suivants :

- Il faudra veiller à la hauteur du projet en regard de la maison voisine (Schillewaert).
- Dans cette optique, la Commission suggère de créer un retrait au niveau 3ème étage.

- Côté Basse-cour, la Commission suggère de descendre d'un niveau pour améliorer la liaison vers les habitations de type pavillonnaires situées en contrebas.
- La Commission suggère de créer une animation au niveau du soubassement.
- La Commission souligne la nécessité de vérifier la question de l'accès.

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation aux prescriptions du centre ancien protégé et l'avis sur une demande de dérogation aux prescriptions du plan communal d'aménagement transmise par le Collège communal en date du 23/09/2015 est favorable; que dans cette décision, le Fonctionnaire délégué émet également un avis favorable au projet dans son ensemble; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

(...)

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie en vigueur;

(...)

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que la SA SERBI a introduit une demande de permis relative à un bien sis - Rue Ferdinand Nicolay 8 à 4970 STAVELOT cadastré STAVELOT section B n° 1649 e - f ayant pour projet la démolition d'une habitation la construction d'un immeuble de 19 logements et 1 commerce;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de STAVELOT, dont le récépissé porte la date du 03/06/2015, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 08/06/2015;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 23/09/2015;

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

Il se situe également dans un plan communal d'aménagement dit «Pré Messire» approuvé par A.R. du 17/04/1975 ainsi qu'à proximité d'un site classé comme patrimoine exceptionnel (Vestige de l'ancienne église abbatiale de Stavelot) par A.R. du 24/12/1958;

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

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

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

Considérant que le projet n'induit aucune modification du relief du sol;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Vu les circonstances urbanistiques locales;

Vu le décret du 10/11/2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6;

Vu la nature du projet, ses dimensions sa localisation;

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

Considérant que la demande porte sur la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 19 logements et 1 commerce;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);

Vu l'historique du dossier :

Considérant qu'en 2006, un promoteur a introduit une demande d'avis préalable sur un projet d'immeuble à appartements sur le site objet du projet; que des contacts informels ont eu lieu afin d'envisager des solutions, eu égard au contexte. Sur base de cet avant-projet, la DGO4 a remis un avis défavorable et aucune demande ou permis subséquent n'a été introduite, le promoteur ayant définitivement abandonné celui-ci.

Considérant que depuis cette époque, un nouveau projet a vu le jour, que celui-ci a évolué afin de s'intégrer au mieux au cadre bâti tout en s'adaptant aux nouvelles techniques architecturales et en respectant les normes énergétiques en vigueur;

Vu la demande de permis introduite le 28/10/2014, pour la construction d'un immeuble comprenant 19 appartements et un commerce;

Vu l'avis défavorable émis par mes services en date du 28/01/2015, motivé par le caractère incomplet des documents joints à la demande, notamment en ce qui concerne l'impact du projet en termes d'ensoleillement, de gestion de la mitoyenneté;

Considérant que le dit dossier a été abandonné;

Vu la nouvelle demande introduite en date du 03/06/2015, pour la construction d'un immeuble comprenant 19 appartements et un commerce;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 15/06/2015;

Vu l'avis défavorable émis par le Service régional d'Incendie en date du 23/06/2015;

Considérant que le projet a été modifié en date du 9/09/2015 afin de répondre aux exigences du dit Service d'Incendie; que sur cette base, le Service régional d'incendie a remis un nouvel avis cette fois favorable conditionnel en date du 16/09/2015;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 24/09/2015;

Considérant que la présente demande de permis répond adéquatement aux critiques et observations formulées dans mon avis du 28/01/2015;

Considérant que le projet déroge au plan communal d'aménagement pour les motifs suivants :

- gabarit du bâtiment;
- zone de recul et alignement;
- zone de jardin et prairie;
- matériaux de construction;
- densité;

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme pour les motifs suivants :

- art 394 : front de bâtisse
- art 395 : hauteur et matériaux
- art 396 : toiture
- art 397 : zone de cours et jardins.

Considérant le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : Article 330,11° en application de l'article 113 du CWATUP;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 15/06/2015 au 07/07/2015;

Considérant que 4 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Le PCA, bien qu'obsolète, garantit aux riverains une qualité d'occupation qu'il y a lieu de préserver;
- Dénature du projet risquant de dénaturer le cœur historique de Stavelot;
- Respect strict des prescriptions de PCA et du Centre ancien afin de garantir une parfaite équité entre les occupants du quartier;
- La démolition d'un immeuble ayant valeur d'accompagnement dans l'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés;
- Le dialogue entre le bâtiment scolaire et l'immeuble projeté est une aberration, l'école étant elle-même mal intégrée dans le quartier;
- La minéralisation de la quasi-totalité la parcelle, réduisant à néant la zone de cours et jardins;
- Large contribution du promoteur au délabrement de la maison «Mons»;
- Projet ne structurant pas le cadre bâti;

- Violation du droit de propriété, le projet prenant appui sur le muret voisin;
- Perte d'ensoleillement pour le voisin direct;
- Nombre important de dérogations aux prescriptions du PCA, portant atteinte à celui-ci;
- Projet revu pour limiter par rapport à un voisin et non l'autre, d'où rupture d'égalité entre ceux-ci;
- Existence d'un permis de lotir;
- Non respect des procédures d'enquête publique,

Considérant par ailleurs que lors de cette même enquête de publicité, 4 courriers de soutien au projet ont été reçus;

Que les remarques émises sont, la centralité du projet, la qualité de logements en centre-ville afin d'accueillir de nouveaux habitants et de leur offrir de larges possibilités de services à proximité immédiate;

Considérant qu'en ce qui concerne l'enquête de publicité, le dossier produit par l'autorité communale dans le cadre de sa demande d'avis comporte les pièces requises selon le CWATUP et attestant que les formalités de publicité ont été accomplies, qu'au demeurant, les réclamants ont pu prendre connaissance du dossier selon les formes prescrites;

Qu'on ne peut donc reprocher à l'autorité régionale de ne pas disposer des éléments formels permettant d'étayer le présent avis;

Considérant que concernant l'aspect délabré du bien évoqué par le demandeur, cette question relève de la compétence communale; que par ailleurs le projet prévoit en l'espèce la démolition du bien;

Considérant les éléments de motivation développés par l'auteur de projet en ce qui concerne les dérogations au PCA :

Gabarit des bâtisses : 9m sous corniche par rapport au niveau moyen de la route et faite de 7m maximum en plus (soit 16.00m).

Le projet est organisé en 2 volumes :

Un Rez+4 (rive terrasse 12.83m) dont un penthouse (15.08m) en retrait peu perceptible en toiture plate. Ce gabarit répond au bâtiment voisin situé à gauche avenue F. Nicolay (corniche à +/- 8.15m, +/- 10.84m au brisis de toiture perceptible, sa hauteur de faîtière +/- 13.52m) Le bâtiment répond également au bâtiment en face à rue (+/- 11.50m à la corniche, +/- 15.70m à la faîtière) créant un effet de porte intéressant délimitant l'entrée-sortie de place «Abbaye». Élément fort reprenant une placette végétalisée sur l'angle du bâtiment.

Un rez+1 en toiture plate côté Basse Cour (6.14m à la rive). Cette hauteur est amplifiée par les 4.84m de dénivelé entre les points hauts et bas du terrain. Ce volume est plus bas pour limiter l'impact par rapport au bâtiment voisin (bungalow atypique) et assurer une transition entre les deux types d'habitat présents dans la rue Basse Cour et Nicolay. Un décrochement de 5.00m pour récupérer la zone de recul demandée par le PCA permet de ne pas enclaver les terrains situés à de son périmètre et de maintenir des vues vers le dessus de la rue.

Sur la partie basse de la rue Basse Cour, le projet a été adapté lors de l'entretien avec les riverains et deux niveaux ont été supprimés par rapport au premier projet dessiné, et ce afin d'assurer une transition volumétrique les bungalows de cette zone. Cette partie de bâtiment est conforme au PCA. L'effet de porte à l'entrée (et sortie) de l'esplanade est un atout. Il est créé en regard du gabarit de l'école en face qui est de 11.20m à la corniche et de 15.70 à la faîtière.

L'objectif de transition susceptible de justifier le maintien de la parcelle en cause dans le PCA est pleinement assuré entre le cadre bâti de la rue Basse Cour et de la rue Nicolay du fait de la différence de gabarit entre les deux parties du bâtiment.

L'esplanade de l'abbaye est redéfinie plus précisément par un bâtiment de plus grande densité qui assure la transition entre les maisons mitoyennes de l'avenue Ferdinand Nicolay et les bungalows du bas de la rue Basse Cour.

De plus, la perception des volumes du projet est limitée depuis la place et l'Abbaye de par la présence d'arbres de grand gabarit en face du projet, le long des zones de stationnement Rue Basse Cour.

En tout état de cause, cette dérogation est justifiée par la nécessité de privilégier la densification de zone urbanisable disponible en centre urbain, au regard des objectifs susvisés de renforcement des centralités.

Zone de recul d'alignement : le PCA 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 1.00m 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 4.00m à 1.00m 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 PCA. Cet alignement est prolongé vers le bas de la rue pour retrouver les 5.00m de recul demandés les derniers 12.00m 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 vert de d'îlot. Densité : le PCA prévoit en zone résidentielle une densité de 10 logements à l'hectare. Cette densité extrêmement faible tenait compte de la présence d'une villa qui s'est depuis lors détériorée. En revanche, le rôle de transition entre la rue Nicolay accueillant certains logements multiples et la rue Basse-Cour en outre par la nécessité d'atteindre des objectifs non identifiés dans le PCA de l'époque, à savoir la redynamisation de l'hyper-centre de Stavelot, la revitalisation d'immeubles laissés à l'abandon, l'augmentation de l'offre de logements à proximité des centres scolaires et des commerces du centre-ville, ou encore, de manière plus générale, la nécessité d'offrir dans le centre-ville un habitat durable.

Zone de jardins et prairies : cette zone arrive à l'alignement de 5.00m à l'arrière du bâtiment existant démoli. C'est la seule zone de jardin sur tout le PCA dans cette configuration.

la configuration des bâtiments voisins ne permettant de toute façon pas d'une coulée verte de l'intérieur de l'îlot vers l'esplanade de L'Abbaye, dès lors que certains bâtiments en intérieur d'îlot isolent le terrain concerné par rapport à l'intérieur d'îlot, la dérogation à l'implantation de la zone de cours et jardins n'entraîne aucune rupture avec le cadre existant. La zone de cours et jardins projetée s'aligne par ailleurs sur les zones jardin des voisins du bas de Basse Cour afin de prolonger la zone de construction du PCA de part et d'autre, si bien que les zones de jardin seront parfaitement harmonieuses. En outre, plusieurs éléments végétaux sont ajoutés en façades pour compenser la réduction de certains espaces de jardin par rapport au zonage du PCA. La diminution d'espaces verts sur le bien est également compensée par l'implantation de verdure en façade ainsi que par les possibilités de végétalisation des terrasses et balcons projetés. Une partie importante des habitations et constructions situées Pré Messire maintiennent des zones de jardins qui seront toujours visibles depuis la rue Basse Cour et également visibles depuis l'immeuble projeté. De manière générale, les espaces destinés aux jardins restent, sur l'ensemble du périmètre, proportionnés à ce que prévoyait le PCA initialement. Cette zone reprendra également une haie plantée et des arbres basse tige respectant l'article 356 du Code rural.

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

Considérant que les prescriptions esthétiques du PCA sont respectées dans leur ensemble, notamment par l'option d'un parement en briques blanchies, intégré de manière durable au cadre bâti environnant composé essentiellement de briques. Les orientations d'esthétique et de gabarits se justifient par ailleurs par l'utilisation de matériaux et d'options architecturales correspondant à un bâtiment de basse énergie, répondant aux besoins et normes constructives actuelles;

Considérant la nécessité de répondre aux objectifs de reconstruction de la ville sur la ville poursuivis par la déclaration de politique régionale ainsi qu'aux options du SDER;

Considérant que les prescriptions, options et orientations du PCA ne sont aucunement remises en cause, du fait du maintien du rôle de transition des constructions sur la parcelle en cause, ainsi que du respect du cadre bâti tant de la rue Nicolay que de la rue Basse Cour. La destination de la zone résidentielle en ordre ouvert reste par ailleurs parfaitement respectée par le projet, qui ne remet donc pas en cause cet élément essentiel du PCA;

Considérant les éléments de motivation développés par l'auteur de projet en ce qui concerne les dérogations au RGBZPU (centre ancien protégé) :

Le RGBZPA n'est pas d'application sur l'ensemble de la parcelle, vu la présence du PCA, mais uniquement sur une petite partie de la parcelle située à front de voirie de la rue Nicolay. Les dérogations sont néanmoins demandées au regard de l'ensemble du projet.

Art. 394 du CWATUP : Les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état de fait actuel.

La façade avenue Ferdinand Nicolay du projet se prolonge dans la zone concernée par le RGBZPU. Ce front de bâtisse prolonge le front de bâtisse du reste de la rue avec un léger dégagement afin de dégager la visibilité du carrefour.

La dérogation à cette prescription est donc tout à fait mineure et justifiée pour des motifs de mobilité et de sécurité.

Art. 395 du CWATUP : Les hauteurs des façades et faîtes doivent être en équilibre celles des constructions voisines... Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels.

La hauteur du bâtiment dans cette zone, bien que plus importante que les bâtiments voisins, reste proche de ce qui est autorisé dans le PCA couvrant le reste de la parcelle (voir dérogations PCA). La hauteur du bâtiment à front de voirie de la rue Nicolay est tout à fait proportionnée à la hauteur du bâtiment voisin et à celle de l'école située en face du projet.

Les matériaux sont quant à eux presque tous autorisés par le PCA (voir dérogations PCA). Il n'y a pas lieu de changer de matériaux sur l'infime partie concernée par le RGBZPU au risque de nuire à la cohérence architecturale du reste du projet.

Art. 396 du CWATUP : la toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Vu la densité du bâtiment, la toiture plate est utilisée pour garder une hauteur correcte et acceptable et pour assurer la compacité de celui-ci dans un objectif de performance énergétique évident. La dérogation à l'article 396 se justifie donc pleinement par des objectifs d'intégration du projet au cadre bâti et de performance énergétique.

Art. 397 du CWATUP : Aucune construction n'est autorisée à l'intérieur de la zone de cours et jardins.

Vu l'objectif de densité du projet et afin de ne pas augmenter de manière plus que raisonnable les hauteurs de la construction, le projet est, en toute petite partie, construit en zone de cours et jardin. De plus, la partie de la construction reprise dans la dite zone est constituée des terrasses des appartements situés de ce côté de la parcelle. La fonction de cette zone, bien que construite, n'est donc pas totalement écartée de la fonction initiale de cette zone. Par ailleurs, la diminution d'espaces verts au sol est compensée par les éléments visés au titre précédent, relativement à la zone de jardins et prairies.

Considérant que ces observations sont pertinentes et permettent à l'autorité compétente d'appréhender le projet dans toutes ses composantes; qu'il y a dès lors [lieu] de s'y rallier;

Considérant qu'en ce qui concerne l'éventuelle violation du droit de propriété soulevé lors de l'enquête, le projet a été adapté techniquement en vue de préserver le muret litigieux;

Vu l'étude d'ensoleillement réalisée par l'auteur de projet;

Considérant que l'immeuble provoquera des zones d'ombrage de par son gabarit. Les bâtiments situés rue Basse-cour sont préservés de par leur position au sud du projet et de par le recul de la partie de bâtiment et son gabarit plus faible. Pour ces bâtiments, l'impact du projet en termes d'ensoleillement est quasiment nul. La

partie de bâtiment en partie basse de la rue Basse Cour présente une hauteur de rez-de-chaussée +1 pour limiter cet impact; En ce qui concerne le bâtiment voisin avenue F. Nicolay, le projet situé à l'ouest du bâtiment provoquera une perte d'ensoleillement en deux parties de journée. Il faut néanmoins constater qu'actuellement le terrain est planté de +/- 12 arbres haute tige dont plusieurs résineux ayant une hauteur aussi importante que le bâtiment projeté et que cette perte d'ensoleillement est déjà présente depuis de nombreuses années. De plus, une telle perte d'ensoleillement demeure normale dans une telle configuration des lieux (habitations mitoyennes, orientation, situation à l'angle entre deux voiries) et pour une parcelle située en centre-ville (bâti plus dense).

Considérant par ailleurs, qu'à l'examen des plans annexés au permis délivré le 12/11/2014 au voisin direct réclamant, il apparaît que les fenêtres situées dans le pignon concerné éclairent soit des locaux techniques soit des circulations, que les pièces de vie ne pas impactées par cette hypothétique perte d'ensoleillement, Que le projet vient refermer une vision du pignon peu heureuse du domaine public. Considérant de plus que l'appartement du rez-de-chaussée possède une terrasse privative, que le volume annexe salle à manger, situé au sud-est de celle-ci, crée lui-même une zone d'ombres sur la dite terrasse;

Considérant qu'en ce qui concerne la localisation du projet au niveau patrimonial, il est situé en bordure du site de l'abbaye de Stavelot repris sur la liste des biens exceptionnels et de sa périphérie comprenant une zone de protection et un grand nombre de biens classés. Le terrain est voisin mais n'est pas situé dans une zone de protection, n'est pas classé, n'est pas répertorié dans une liste de sauvegarde ou sur la liste «Patrimoine immobilier exceptionnel».

Considérant dès lors que le projet n'aura pas d'incidences négatives sur le patrimoine collectif de Stavelot, qu'en outre, certaines constructions existantes dans le site classé sans aucune facture et de piètre facture architecturale obèrent certaines perspectives visuelles aux abords de l'abbaye, que tel ne sera pas le cas du projet tel qu'implanté;

Le terrain est repris en zone «d'existence avérée de sites archéologiques». Le service concerné signale qu'aucune intervention archéologique préalable ne s'impose mais demande pour suivre le chantier de terrassement.

Considérant l'esquisse des principales solutions de substitution qui ont été formulées par le demandeur et indication des principales raisons du choix opéré, eu égard aux effets sur l'environnement :

«Le projet ne présente quasiment pas d'alternative d'implantation dans l'hyper-centre de Stavelot. Il n'existe notamment pas de terrains privés foncièrement disponibles pour permettre l'implantation d'un immeuble de logement à proximité directe de l'abbaye de Stavelot et de l'hyper-centre. Le site a par ailleurs été privilégié en raison de la nécessité de revaloriser un terrain accueillant un immeuble à l'abandon et entouré d'une végétation anarchique et ce, à proximité directe du centre à redynamiser.

Les différentes solutions de substitution analysées avaient à peu de chose près les mêmes répercussions sur l'environnement que ce soit un projet plus commercial, de bureaux ou mixte. Des commerces ont été envisagés sur le rez-de-chaussée, mais vu la configuration des lieux (rue Basse cour à pente relativement forte et nécessité d'avoir un parking sous le bâtiment) l'accessibilité des commerces depuis cette rue n'était pas envisageable. C'est pourquoi seul un commerce au rez-de-chaussée de l'avenue Ferdinand Nicolay a été maintenu.

Un projet Horeca à cet endroit ne nous semble pas être une solution adéquate car il ne serait pas compatible avec le voisinage direct et engendrerait des nuisances principalement sonores et olfactives.

Un projet de bureau pas envisageable à cet endroit car il y a beaucoup trop peu de demande à Stavelot.

Les choix se sont posés plutôt en termes d'opportunité, de demande du marché et de réponse aux grandes lignes décrites dans le SDER, le projet de SDEER et projet de CoDT à savoir le renforcement des pôles centraux par la création de logements afin de maintenir et développer les services de base et limiter la mobilité. Les terrains exploitables pour ce genre de projet sont très limités dans

le centre de Stavelot. Il présente donc une réelle opportunité. Le rez-de-chaussée côté avenue F. Nicolay permettait la création d'un commerce de proximité le long du trottoir d'un axe principal. La possibilité d'étendre les commerces sur l'ensemble du rez-de-chaussée a été analysé mais était peu logique vu le dénivelé de la rue Basse-cour et le caractère plus «résidentiel» de celle-ci. L'affectation exclusive du rez-de-chaussée au logement a également été rejetée au motif qu'il était nécessaire de prévoir un espace de petit commerce et/ou de service à cet emplacement du centre-ville, où le commerce et le service de proximité doit être privilégié. La création d'un commerce de proximité constitue donc l'option la plus équilibrée pour répondre à ces différentes contraintes».

Considérant les arguments avancés par le collège dont notamment :

- Le gabarit est certes important mais il est en rapport avec les bâtiments présents dans l'avenue Nicolay. Les volumes développés intègrent une transition vers l'habitat de type pavillonnaire de la rue Basse Cour;
- Les hauteurs des bâtiments de l'école située en face sont au moins aussi importantes compte tenu notamment de leur implantation en contrehaut de la voirie;
- Le matériau de parement présente une teinte et une texture identiques aux bâtiments scolaires et contribue à créer un effet de porte cohérent (briques peintes). Ce matériau se retrouve également dans la composition de plusieurs bâtiments traditionnels et de référence du centre de Stavelot.
- Comme il est décrit dans l'exposé des motifs de la Loi Organique de 1962, les dérogations à un PCA sont autorisées «afin d'éviter que le PCA soit comme un corset de fer qui empêche la Commune de respirer et le droit de propriété de s'exercer de façon normale»;
- En outre, il existe un besoin réel de logements de qualités de type «appartements» à Stavelot. La vétusté du bâti a pour conséquence un développement de logements parfois de piètre qualité;
- L'implantation de nouveaux projets dans le centre-ville apporte une dynamique importante à son développement et est moteur pour la rénovation de bâti existant;
- Le permis de lotir relevé dans une des réclamations [...] ne s'applique pas au bien concerné. L'empiètement apparent du périmètre de ce permis de lotir est le résultat d'une transposition cartographique imprécise;

Considérant que ces différents arguments sont également pertinents;

Considérant qu'un commerce proximité de +/- 100m² est également créé au Rez-de-chaussée sur l'avenue F. Nicolay. Le projet est situé dans le centre-ville de Stavelot, proche de ses services, de ses commerces et équipements. L'implantation d'un Commerce de proximité renforcera l'offre et l'attractivité commerciale du centre. Les Logements pourront bénéficier de cette situation optimale en utilisant les moyens de Mobilité douce (à pied et en vélo);

Considérant que l'affectation et la densité du projet se justifient par la nécessaire redynamisation de l'hyper-centre de Stavelot, qui comprend à ce stade une offre trop peu importante d'appartements neufs, de commerce [de] proximité ou d'immeubles compatibles avec l'attrait touristique incontestable du quartier. Le projet est par ailleurs compatible avec la ligne de conduite adoptée par la commune de Stavelot en matière de démographie, d'économie touristique et de développement durable. Les projets de redynamisation actuellement envisagés par la Ville ainsi que l'implantation actuelle et future de commerces et d'établissements d'Horeca sont également compatibles avec l'implantation de logements d'une densité importante dans un cadre bâti moderne et durable.

Considérant en outre, que le projet par sa structure d'immeubles à appartements permet de tenir compte de la pyramide des âges au sein de la commune, que ce type de logement permet une diversification de l'offre au centre-ville;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis favorable conditionnel en date du 16/09/2015;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Police locale a transmis son avis favorable en date du 19/06/2015;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le service de l'Archéologie de la DGO4 a transmis son avis favorable conditionnel en date du 09/09/2015;

Considérant que les prescriptions, options et orientations du PCA et du RGBZPU ne sont aucunement remises en cause de manière significative, du fait du maintien du rôle de transition des constructions sur la parcelle en cause, ainsi que du respect du cadre bâti tant de la rue Nicolay que de la rue Basse Cour, que par ailleurs la destination de la zone résidentielle en ordre ouvert reste respectée par le projet, ce qui ne remet donc pas en cause cet élément essentiel du PCA;

Vu les circonstances urbanistiques et locales;

J'accorde les dérogations sollicitées.

J'émet un avis favorable conditionnel au projet présenté.

L'avis émis par le Service régional d'Incendie sera de stricte application.

Le service de l'Archéologie procédera à un suivi archéologique des travaux. Pour ce faire, le maître d'œuvre contactera Jean-Marc LÉOTARD, archéologue provincial, [...] par lettre recommandée dès réception de la Notification du permis et cela afin d'établir les modalités de l'opération.

Considérant que l'ensemble des arguments repris dans l'avis de la Fonctionnaire déléguée sont pertinents;

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 confirme par ailleurs les délimitations des plans et règlements applicables au bien rapportées par le réclamant lui-même;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du P.C.A. et 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 que le périmètre du permis de lotir visé dans les réclamations ne s'applique pas aux parcelles qui font l'objet du projet en cause et que les constructions projetées ne sont en tout état de cause pas envisagées dans ledit périmètre, comme le confirment les plans de lotissement identifiant les délimitations des lots le long de la rue Basse Cour;

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;

Considérant que ladite construction a été abandonnée depuis de nombreuses années, que l'état de délabrement de la maison existante était déjà fortement marquée avant le dépôt de la demande de permis dont objet et que la valorisation du terrain disponible ne peut passer que par l'implantation de logements collectifs pour atteindre les objectifs de redensification du centre urbain;

Considérant que le projet n'est pas de nature à porter atteinte au tourisme ou aux monuments et sites de l'Abbaye de Stavelot dès lors que, d'une part, le projet s'implante dans une zone de construction expressément destinée à l'habitat du centre-ville et que, d'autre part, l'impact paysager du projet sur le site même de l'Abbaye de Stavelot est quasiment inexistant, compte tenu notamment de l'implantation préexistante d'une maison de repos et d'aménagements publics entre le projet et site même de l'Abbaye;

Considérant que le demandeur examine adéquatement, dans son étude de faisabilité, le système d'énergie projeté et les raisons pour lesquelles des alternatives n'ont pas été envisagées; que les documents relatifs à la performance énergétique des bâtiments sont complets et adéquatement complétés par le demandeur;

Considérant qu'aucun dispositif de publicité ne fait partie du projet à autoriser et qu'il n'existe plus à ce jour de dispositif de publicité en place sur le site en cause; que s'il est exact que l'autorité décisionnelle ne peut agir sous le poids des faits accomplis, il convient en l'espèce d'inviter le demandeur de permis à respecter, dans le cadre de la mise en œuvre future du permis sollicité, les prescriptions P.C.A. interdisant les dispositifs de publicités dans certaines zones;

Considérant que les parkings prévus au sous-sol permettent d'assurer une offre de parcage d'une moyenne d'une place de stationnement sous-terrain par logement et de deux places pour l'emplacement commercial conformément, notamment, à la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des constructions; que cette offre doit être jugée suffisante compte tenu de la superficie projetée des appartements, ainsi que de la situation du bien dans le centre-ville, de la proximité de services de transports en communs (TEC) et des dispositifs de l'immeuble favorables à la mobilité douce;

Considérant qu'en outre, les sous-sols permettent d'accueillir un important local destiné aux vélos et équipements de mobilité douce; que ces équipements permettent d'atteindre les objectifs communaux et régionaux en la matière;

Considérant que l'utilisation des deux sous-sols projeté permet de répondre aux exigences régionales susvisées en termes de densité, de réaliser l'objet d'utilisation parcimonieuse du sol et de ne pas impacter négativement la circulation et le stationnement existants, tout un nombre d'espaces verts nécessaires à l'extérieur du bâtiment;

Considérant que les différents appartements projetés permettent de favoriser une certaine mixité sociale souhaitable à cet endroit du centre-ville;

Considérant que le muret voisin au projet, situé du côté de l'avenue F. Nicolay, et dont le maintien serait menacé selon une réclamation déposée dans le cadre de l'enquête publique, sera préservé, conformément à ce que prévoient les plans annexés à la demande de permis;

Considérant que, pour ce qui concerne les plantations envisagées, les arbres à demi-tiges situés à l'arrière du bâtiment permettront une transition entre les deux types d'habitat et sont envisagés à une distance légale que le détenteur de permis sera en tout état de cause tenu de respecter en phase d'exploitation;

Considérant que l'impact du projet sur la perte d'ensoleillement de l'immeuble voisin situé avenue F. Nicolay n'est pas anormal compte tenu de la situation dudit immeuble, ainsi que du nombre important d'arbres à haute-tige préexistants qui limitent fortement l'ensoleillement;

Considérant par ailleurs que le pignon de l'immeuble voisin du projet, situé avenue F. Nicolay, ne comprend que trois ouvertures centrales dont deux situées aux entresols et dont aucune donne sur des pièces de vie; que l'implantation des espaces extérieurs de l'immeuble à appartements dont objet est majoritairement orientée vers la rue Basse-Cour pour diminuer les nuisances sonores et visuelles éventuelles pour le bâtiment voisin au projet;

Considérant qu'aucun droit civil lié à l'aménagement des lieux n'est manifestement mis en péril par l'objet de la demande;

Considérant que l'implantation projetée de l'éventuel commerce ou activité de services au rez-de-chaussée de l'avenue F. Nicolay est cohérente avec l'occupation actuelle respective deux voiries jouxtant le projet, l'avenue F. Nicolay accueillant plusieurs activités de services, voire de commerce, à proximité directe du centre ancien tandis que la rue Basse-Cour accueille essentiellement l'habitat dans sa portion située à proximité du projet;

Considérant 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 ou d'autres typologie de quartiers, notamment pavillonnaires; 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 le gabarit du projet a été adéquatement adapté au cadre bâti existant, notamment en prévoyant un retrait du quatrième étage de l'immeuble à appartements projeté pour limiter la différence de gabarit avec l'immeuble voisin situé sur l'avenue F. Nicolay et en prévoyant un gabarit de R+1 avec

aménagements extérieurs pour assurer la cohérence du projet avec les habitations existantes situées rue Basse Cour; que la hauteur de l'immeuble à appartements projeté est par ailleurs légèrement moindre que celle de plusieurs bâtiments situés en amont de l'avenue F. Nicolay et ce, de manière cohérente, comme en attestent les plans de profil d'élévation avant à partir de l'avenue F. Nicolay;

Considérant que les modifications mineures apportées par le demandeur de permis au projet le 9 septembre 2015, répondent adéquatement à l'avis du 23 juin 2015 du Service régional d'incendie, ce que confirme le nouvel avis rendu par ce dernier le 16 septembre 2015;

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel, ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

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

Considérant que le projet ne nécessite pas d'utilisation de ressources naturelles et n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Considérant que la végétation préexistante sur le bien ne représente aucun intérêt biologique particulier;

Considérant que le bien faisant l'objet du projet du demandeur ne comprend ni cours d'eau, ni source, ni point de captage;

Considérant que tous les réseaux de collecte d'eaux usées ou de fourniture d'énergie et de télécommunication existent à proximité et à hauteur du site et permettent d'accueillir le projet en cause;

Considérant que l'ensemble des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées sont adéquatement identifiés dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et seront réalisés vers le réseau d'égouttage existant qui dispose d'une capacité suffisante pour les accueillir;

Considérant qu'il ressort des plans annexés au permis, ainsi que de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que le projet a été conçu afin d'orienter les espaces extérieurs des logements (terrasses, balcons, ...) vers la rue Basse-Cour, limitant très fortement le risque de nuisances sonores pour le voisinage, ces nuisances sonores étant en tout état de cause normales et prévisibles compte tenu de la zone et de la configuration de l'habitation voisin au projet;

Considérant que l'impact du projet sur la circulation a été minutieusement étudié par le demandeur et que l'accès prévu par le porche accessible au niveau de la rue Basse-Cour est de nature à fortement limiter les inconvénients liés aux passages et manœuvres de véhicules engendrés par le projet;

Considérant que la production de déchets en phase d'exploitation du projet sera essentiellement composée de déchets ménagers (recyclables ou non) et que ce type de déchet pourra aisément être collecté selon les modalités existantes; que la construction projetée est en outre dotée d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux de sous-sol comprenant des équipements permettant l'évacuation directe des déchets ménagers;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments qui précèdent et de leur interaction, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y avait, dès lors, pas lieu d'imposer la réalisation d'une étude d'incidence sur l'environnement;

Considérant qu'en raison de son caractère accessible, compréhensible, complet, mais non complexe, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne nécessite pas de résumé non technique complémentaire;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par S.A. SERBI est OCTROYÉ.

- Le titulaire du permis devra :

1. respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;
2. respecter les impositions reprises dans l'avis du Service Régional d'Incendie et dans l'avis du Service de l'Archéologie dont références ci-dessus;

3. respecter les indications portées aux plans ci-annexés et approuvés au cours de cette séance;
 4. solliciter notre service des travaux par écrit et au moins quinze jours avant la réalisation pour obtenir l'autorisation d'aménager la propriété communale (accotement et fossé éventuellement, toute ouverture de la voirie est interdite, raccordement à l'égout). Cette demande devra être accompagnée d'un descriptif précis des aménagements à réaliser;
 5. épurer les eaux usées conformément à la législation en vigueur;
 6. financer, si nécessaire, les réseaux existants ou à créer (distribution d'eau, électricité, téléphonie, égouts...) suivant les directives des sociétés distributrices ou de la commune;
 7. prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour éviter que les eaux (ruisseau, voirie ou autres) ne pénètrent dans le bâtiment (par exemple en cas d'orage) ou ne causent des dommages aux biens voisins;
 8. la construction et les adaptations du niveau du terrain ne peuvent être un obstacle à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement;
 9. l'imperméabilisation des abords est interdite chaque fois que les canalisations existantes risquent d'être à saturation au moment de fortes pluies ou de longues périodes humides;
 10. déverser l'excédent des terres de déblais sur un site autorisé;
- Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.
- Article 3 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.
- Article 4 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.
- Article 5 - Le demandeur est responsable des dommages occasionnés aux installations du domaine public (voirie, trottoir, accotement, ...). Si des détériorations ont été ou sont constatées par le demandeur à ces mêmes installations avant le démarrage des travaux, il doit en avertir le service technique en appuyant sa déclaration par tout document utile (photos, relevés, expertises, ...)".

Cet acte a été notifié au requérant par envoi recommandé du 19 novembre 2015. Le requérant déclare cependant n'avoir reçu ce pli que le 26 novembre 2015.

III.7. Par une requête du 15 janvier 2016, le requérant introduit un recours en annulation à l'encontre des actes attaqués. C'est sur ce recours que vient se greffer la présente demande de suspension d'extrême urgence.

III.8. Par un courriel officiel du 28 avril 2016, le conseil de la partie intervenante informe le conseil du requérant du fait que les travaux visés par le permis seront mis en œuvre à partir du 2 mai prochain.

De même, par un courriel du 28 avril 2016, Madame Manon BRODEL, employée du bureau de géomètres SCHEEN-LECOQ informe le requérant de ce qu'elle est "chargée de faire un état des lieux de la maison située à Stavelot, Avenue Ferdinand Nicolays car la maison à côté qui est sur l'angle des deux rues va être démolie", de ce que "cette démolition est prévue le lundi 02/05/2016" et de ce qu'elle n'a elle-même été "prévenue qu'aujourd'hui de cet état des lieux".

IV. REQUÊTE EN INTERVENTION

La requête en intervention introduite par la société anonyme SERBI, dans le cadre de la procédure en annulation, a été accueillie par une ordonnance du 17 mars 2016.

Dès lors que, conformément à l'article 52, § 5, du règlement général de procédure, "Toute demande d'intervention vaut tant pour la procédure au fond que pour d'éventuelles procédures qui lui sont accessoires", il n'y a pas lieu d'accueillir à nouveau cette intervention.

V. PERTINENCE DE L'EXTRÊME URGENCE ET DU RISQUE DE PRÉJUDICE GRAVE ALLÉGUÉS À L'APPUI DE LA DEMANDE DE SUSPENSION D'EXTRÊME URGENCE

A. Thèse du requérant

Après avoir rappelé les principes qu'il convient d'appliquer en la matière, et ce, au regard de la jurisprudence du Conseil d'État relative à l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, tel que modifié par la loi du 20 janvier 2014, le requérant fait application de ces principes au cas d'espèce et ce, en développant l'argumentation suivante :

" 1. En ce qui concerne l'extrême urgence

38. Une démolition imminente justifie le recours à la procédure d'extrême-urgence (C.E., 17 septembre 2013, n° 224.694, De Roy et Verelst).

En l'espèce, il y a extrême-urgence à suspendre les actes attaqués, sachant que :

- selon le conseil de la partie intervenante, le permis va être mis en œuvre à partir du 2 mai 2016 [...] ;
- selon le géomètre de la partie intervenante, la maison « Mons » va être démolie le 2 mai 2016 [...].

Il y a donc un péril imminent qui peut survenir avant 45 jours, soit le délai ordinaire dans lequel Votre Conseil doit se prononcer sur une demande de suspension ordinaire.

Le traitement de l'affaire en suspension ordinaire ou en annulation serait inadéquat, dans la mesure où la démolition sera réalisée et la construction de l'immeuble significativement avancée, voire terminée avant le prononcé d'un arrêt.

À ce moment, si l'arrêt suspend ou annule les actes attaqués, il ne sera plus possible de reconstruire la maison «Mons» qui aura été détruite et il ne sera certainement plus possible d'obtenir la démolition de l'immeuble à appartements (ou de la partie d'immeuble qui aura déjà été construite) puisque la remise des lieux dans leur

pristin état sera probablement considérée comme abusive par les cours et tribunaux.

2. En ce qui concerne l'existence d'un dommage pour le requérant

39. Le requérant risque de subir plusieurs dommages et/ou inconvénients sérieux en raison de la réalisation du projet qui résultent principalement des éléments suivants.

40. La démolition de la maison «Mons» constituerait un grave préjudice pour le requérant (et les occupants de son immeuble) dans la mesure où elle présente un cachet certain, comme le requérant l'a relevé lors des enquêtes publiques et comme la Direction de l'Aménagement Local l'a mentionné dans son courrier du 9 août 2006 :

- «La villa 'à démolir' est une villa des années 20 reprise comme 'immeuble de valeur d'accompagnement' (des immeubles de l'avenue F. Nicolay) à l'Atlas du Patrimoine Architectural des Centres Anciens Protégés de 1978 tandis que l'espace non bâti autour de cette villa (jardin à l'arrière mais aussi la zone de recul à l'avant sur l'avenue F. Nicolay) est quant à lui désigné comme 'espace de valeur' [...]»;
- «Le projet proposé postule la démolition d'une villa des années '20, reprise comme 'immeuble de valeur d'accompagnement' à l'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés de 1978. L'espace non bâti autour de cette villa est quant à lui désigné comme 'espace de valeur' [...]».

Dans l'arrêt n° 233.402, Votre Conseil a considéré que «l'atteinte portée aux caractéristiques historiques et esthétiques d'un bien protégé par des mesures de protection du patrimoine est de nature à constituer un inconvénient sérieux pour le voisin du site classé» (C.E., 5 janvier 2016, n° 233.402, Lorette). En appliquant cet arrêt par analogie au cas d'espèce, l'on peut considérer que l'atteinte portée aux caractéristiques historiques et esthétiques de la maison «Mons» qui est reprise comme immeuble de valeur d'accompagnement à l'Atlas du Patrimoine Architectural constitue un inconvénient sérieux pour le requérant, voisin de cette maison.

Le requérant reproche en outre au promoteur de vouloir démolir la maison «Mons», d'un gabarit tout-à-fait acceptable et conforme au P.C.A., au contraire de l'immeuble à appartements qui est projeté.

L'on suppose que les parties adverses et intervenante dénieront l'intérêt à maintenir la maison «Mons» au motif qu'elle est délabrée.

Cet argument ne pourrait être retenu car l'état de délabrement est dû :

- à l'abstention des propriétaires de la parcelle «Mons» qui n'ont pas pris les mesures nécessaires pour la conserver;
- aux actes posés intentionnellement par la partie intervenante («couverte» par la Ville de Stavelot [elle aurait pu enjoindre ses services de dresser procès-verbal de constat d'infraction mais elle ne l'a pas fait]), qui a commencé à «dépecer» la maison «Mons» avant même d'avoir demandé et obtenu un permis d'urbanisme (modification de l'aspect architectural, modification du volume construit, atteinte aux structures portantes, placement de dispositifs de publicité, ...) [...].

41. La construction de l'immeuble à appartements préjudiciera gravement le requérant [et les occupants de son immeuble] puisqu'il subira une perte d'intimité conséquente.

Alors que la maison «Mons» ne minéralise qu'une partie de la parcelle, l'immeuble à appartements minéralisera la quasi-totalité de la parcelle.

La hauteur et la profondeur de l'immeuble à appartements (non conformes au P.C.A., notamment) induiront un effet d'écrasement sur la parcelle du requérant.

L'immeuble à appartements permettra à ses occupants d'avoir des vues sur la parcelle du requérant.

La construction de l'immeuble à appartements préjudiciera aussi le requérant[et les occupants de son immeuble] puisqu'il ne pouvait légitimement pas s'attendre à ce qu'un immeuble puisse être érigé en méconnaissant autant le P.C.A. et le R.G.B./Z.P.U.

Dans une configuration comparable, Votre Conseil a d'ailleurs dit pour droit que «la construction projetée est en rupture totale avec l'environnement bâti, constitué soit d'anciennes constructions, soit de constructions basses; que, par son gabarit et sa densité de logements, elle risque de perturber gravement la qualité de vie du requérant, en particulier en dénaturant le caractère d'habitat à caractère rural du quartier, auquel le requérant et sa famille peuvent légitimement prétendre dans une zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et dans une zone d'espace bâti rural ouvert au plan du règlement communal d'urbanisme; que ce préjudice est grave et difficilement réparable»[C.E., 31 mai 2000, n° 87.736, Regout].

42. La démolition de la maison «Mons» et la construction d'un immeuble à appartements préjudicierait gravement le requérant puisque cela le placerait (une fois de plus) devant le fait accompli.

Le requérant sera trompé dans la confiance qu'il a envers l'administration et le promoteur. Le requérant sera atteint par leur manque de fair-play :

En effet, la partie intervenante agit «à la hussarde» et tente de placer le requérant devant le fait accompli.

Elle annonce la mise en œuvre du permis à partir du 2 mai 2016. En principe, elle a dû avertir le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux au moins 15 jours avant leur commencement [Article 134, al. 1^{er}, du CWATUPE], soit avant le dimanche 17 avril 2016. Or, ce n'est que le 28 avril 2016 (soit 4 jours avant le début des travaux) que la partie adverse a jugé opportun d'en aviser le requérant.

De plus, la partie intervenante s'est crue autorisée à commencer le «dépeçage» de la maison avant même d'avoir sollicité de permis d'urbanisme [...]. La Ville a «couvert» cette situation en ne dressant pas procès-verbal et en permettant à son service culturel de «taguer» la maison «Mons» [...].

À de multiples reprises, la ville de Stavelot a ignoré le droit d'accès à l'information du requérant, comme cela sera exposé dans les développements du troisième moyen, cinquième branche.

Démolir la maison «Mons» et construire l'immeuble à appartements avant d'attendre l'issue de la procédure pendante devant Votre Conseil conférerait au requérant un sentiment d'impunité et d'insouciance de la part des administrations et de la partie requérante.

Un arrêt d'annulation serait insuffisant pour «réparer» ces atteintes.

3. En ce qui concerne la diligence du requérant

43. Le requérant a été avisé le 28 avril 2016 de la mise en œuvre du permis prévue pour le 2 mai 2016 [...]. En adressant ce 29 avril la présente requête à Votre Conseil, le requérant a fait preuve de la plus grande diligence requise".

B. Thèse de la ville de Stavelot, première partie adverse

La ville de Stavelot estime que la demande de suspension d'extrême urgence doit être rejetée pour défaut d'extrême urgence et/ou insuffisance du dommage allégué.

Elle fait valoir à cet égard les arguments suivants :

" Attendu que la partie requérante justifie l'extrême urgence en raison d'une démolition imminente de l'immeuble, les travaux devant débuter dès ce 2 mai 2016;

Que selon le géomètre, l'immeuble existant, à savoir la Maison «Mons» serait démolie dès ce 2 mai;

Que force est toutefois de constater que la démolition de cette maison n'est pas de nature à causer un dommage à Monsieur SCHILLEWAERT, cet immeuble étant dans un état de dégradation avancé justifiant amplement pareils travaux;

Que la partie requérante évoque l'abstention de la S.A. SERBI qui n'aurait pas pris les mesures nécessaires pour conserver cette maison, ajoutant que la Ville de STAVELOT l'aurait «couverte» pour ce faire; que pareil procès d'intention ne peut être admis;

Qu'en effet, l'état d'entretien du bâtiment existant ne peut être imputé au demandeur de permis d'urbanisme qui se défend d'avoir organisé d'une quelconque manière ou à dessein le délabrement de cet immeuble; qu'en effet, cette maison de maître, à l'abandon depuis de nombreuses années, a présenté au fil du temps des problématiques de sécurité;

Que la structure des planchers étant totalement défectueuse et les bois attaqués, ils ont été démontés; que de la même manière, les châssis en bois n'étaient plus stables et de nombreux vitrages ont été cassés;

Qu'il n'a jamais été question dans le chef de la S.A. SERBI de se prévaloir de cet état de délabrement; que cet état constitue néanmoins un fait;

Que le Collège communal de la Ville de STAVELOT s'est exprimé comme suit quant à cette problématique :

«(...) Considérant que ladite construction a été abandonnée depuis de nombreuses années, que l'état de délabrement de la maison existante était déjà fortement marquée avant le dépôt de la demande de permis dont objet et que la valorisation du terrain disponible ne peut passer que par l'implantation de logements collectifs pour atteindre les objectifs de redensification du centre urbain»;

Que le reportage photographique joint au dossier administratif est éclairant à cet égard;

Qu'enfin, la perte d'intimité alléguée par le requérant n'est ni établie ni rencontrée;

Que la Ville de STAVELOT conteste donc, au vu de l'ensemble de ces éléments, l'existence d'une extrême urgence ainsi que l'existence d'un dommage concret dans le chef du requérant".

C. Thèse de la Région wallonne, seconde partie adverse

La Région wallonne rappelle tout d'abord qu'il découle de la jurisprudence du Conseil d'État que le requérant qui prétend agir en extrême urgence doit démontrer, d'une part, l'inefficience de la procédure en suspension ordinaire pour prévenir utilement le dommage craint par le requérant et, d'autre part, l'existence d'éléments propres à la cause qui démontrent la gravité du préjudice à intervenir.

Elle considère qu'en l'espèce, tout ou partie de ces exigences ne sont pas remplies.

Elle développe à cet égard l'argumentation suivante :

- " 1. Pour rappel, la partie requérante invoque le risque de dommage suivant :
- La démolition de la maison «Mons» :
 - o Elle présenterait un cachet certain;
 - les autorités l'ont reconnu dans des avis de 2006
 - o Elle est reprise comme immeuble de valeur à l'Atlas du Patrimoine Architectural.
 - La construction de l'immeuble à appartements :
 - o Entraîne une perte d'intimité et des vues directes;
 - o Induirait un effet d'écrasement;
 - la démolition- construction place le requérant devant un fait accompli et ébranle la confiance qu'il avait placée dans l'administration.
2. Dans le cadre de l'examen de cette condition, il y a lieu de distinguer entre les craintes invoquées :
- démolition de la maison «Mons»
 - construction de l'immeuble autorisé.
3. En ce qui concerne la démolition de la maison «Mons», il peut être admis que la démolition pourrait intervenir avant l'issue d'une procédure en suspension ordinaire.

Par contre, Votre Conseil constatera que :

- le cachet que cette maison aurait n'est rapporté par aucun élément probant. À cet égard, la partie requérante ne peut utilement faire état des avis émis par les autorités il y a dix ans dès lors :
 - o qu'il est démontré par le dossier – et reconnu par la partie requérante elle-même – que depuis dix ans, l'immeuble s'est dégradé de manière;
 - o qu'il est acquis que les autorités concernées ont, depuis, changé d'avis et autorisé sa démolition.Il ne revient pas à la partie requérante de substituer son appréciation à celle de l'autorité ni d'inviter Votre Conseil à la suivre dans cette démarche.
- En ce qui concerne l'Atlas du Patrimoine Architectural, Votre Conseil a déjà rappelé que cet Atlas était dépourvu de valeur réglementaire :
«qu'en tant que le moyen est pris de la violation des indications d'un plan annexé au permis de bâtir du 20 septembre 1994, et de la méconnaissance de l'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés, il se fonde sur

des documents dépourvus de valeur réglementaire; qu'en ces aspects, le moyen manque en droit» (CE, 95.084 du 3 mai 2001).

Ainsi, il ne peut être soutenu que la démolition porterait atteintes à des qualités reconnues par un outil réglementaire.

4. En ce qui concerne la construction de l'immeuble à appartement, il convient d'examiner le recours à la suspension d'extrême urgence et la crainte invoquée.

4.a. Il n'est pas possible que la construction se réalise dans un délai qui ne permettrait pas à la partie requérante d'obtenir, le cas échéant, un arrêt en suspension par une procédure en suspension ordinaire.

Comme le rappelle la partie requérante, au contentieux objectif de l'excès de pouvoir, le recours à la procédure d'extrême urgence n'est admis que si le dommage craint, rendant une décision de suspension immédiate indispensable, doit être imminent, ou à tout le moins hautement probable avant quarante-cinq jours (délai dans lequel Votre conseil doit se prononcer sur une demande de suspension ordinaire, en vertu de l'article 17, § 5, des lois coordonnées sur le Conseil d'État).

La partie requérante rappelle le contenu de l'arrêt 232.085 de Votre Conseil du 27 août 2015 :

«qu'il résulte des éléments qui précèdent que tant la construction que l'exploitation des hangars revêtent à l'égard du requérant des conséquences particulièrement importantes que le recours à la procédure ordinaire d'annulation ne permettra pas de rencontrer; que l'urgence requise pour agir en référé est dès lors établie; qu'enfin et dès lors que les travaux de construction sont actuellement en cours, le recours à la procédure de suspension ordinaire ne pourra permettre le prononcé d'un arrêt avant que les hangars ne soient définitivement achevés et ce compte tenu de l'état déjà avancé de la construction de ceux-ci qui avaient débuté sous l'empire d'une précédent permis» (la seconde partie adverse souligne).

En l'espèce, il ne peut être utilement contesté que l'immeuble à appartement pourrait être définitivement achevé avant l'issue d'une procédure en suspension ordinaire dont les lois coordonnées fixent la durée à quarante-cinq jours.

La requête en suspension d'extrême urgence est irrecevable.

4.b. En ce qui concerne la crainte invoquée, la seconde partie adverse souligne que la partie requérante n'habite pas dans l'immeuble de proche du projet. Cet immeuble est donné en location et les locataires ne participent pas à la procédure en suspension.

Or, les craintes invoquées, telles qu'elles sont présentées (perte d'intimité, vue directe et effet d'écrasement) concernent les habitants et non le propriétaire de l'immeuble.

Le préjudice craint n'est donc pas personnel à la partie requérante.

La requête en suspension doit être rejetée".

Quant à la condition de l'extrême diligence, la Région wallonne déclare attendre les informations du tiers bénéficiaire du permis sur l'extrême diligence de la partie requérante en extrême urgence.

D. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante considère de même que les conditions liées à l'introduction d'une demande de suspension d'extrême urgence ne sont pas remplies en l'espèce.

Elle fait valoir à cet égard l'argumentation suivante :

- " 1. L'atteinte alléguée au titre de l'extrême urgence doit être subie par le requérant personnellement (v. par ex. C.E., n° 231.996 du 27 juillet 2015, Dethier; C.E., n° 230.932 du 21 avril 2015, Heyneman et Mancini; C.E., n° 227.998 du 7 juillet 2014, Auspert et crts.). C'est ainsi notamment qu'un requérant ne peut se prévaloir utilement des atteintes au cadre de vie de ses locataires (C.E., n° 228.639 du 3 octobre 2014, Henrotte et Henrotte).

En l'espèce, le requérant n'est pas domicilié dans l'immeuble voisin du projet litigieux, dont il indique n'être que l'usufruitier. Il n'y réside pas non plus. Son domicile est clairement fixé dans un tout autre quartier de Stavelot, situé sur les hauteurs, séparé de la ville par la nationale 68 et présentant des caractéristiques, notamment arborées, qui n'ont rien à voir avec celles du quartier d'accueil du projet litigieux.

Le requérant est bien conscient de ce problème, puisqu'il se sent obligé d'invoquer régulièrement, dans sa requête, les préjudices qu'il vise comme étant susceptibles d'être subis par «ses occupants».

2. Il est purement hypothétique que le requérant vienne prochainement résider dans l'immeuble dont il est usufruitier :
- il est déjà domicilié ailleurs et dans un quartier arboré;
 - il a obtenu en 2014 un permis d'urbanisme pour la transformation de l'immeuble en question en trois appartements : (...).

Au reste, le requérant n'invoque pas ce préjudice hypothétique.

3. De ce qui précède, il ressort que le requérant ne présente en réalité aucun lien particulier avec la «maison Mons» dont il feint de regretter la démolition projetée.

En tout état de cause :

- cette maison ne fait pas l'objet d'une mesure de protection du patrimoine comme celle dont il était question dans l'arrêt qu'il invoque : la maison «Mons» en cause ne fait l'objet d'aucune mesure de protection de quelque sorte que ce soit;

- elle est dans un état de délabrement entamé depuis plus de dix ans et l'abandon de la villa, qui n'est aucunement le fait de l'intervenante ou des autorités communales, mais uniquement de l'absence d'occupation et d'entretien des propriétaires et également des difficultés rencontrées dans le cadre des projets immobiliers envisagés et auxquels le requérant s'oppose systématiquement;

- sa démolition ne pourrait représenter en soi un impact négatif pour le requérant, dont l'immeuble ne dispose que de petites ouvertures sur son pignon et que ledit pignon ne pourra être que plus ensoleillé au stade de la démolition de la maison existante.

4. En ce qui concerne le prétendu préjudice qui résulterait pour lui de la construction de l'immeuble projeté, le requérant se contente – au point 41 de sa requête qui seul comporte des éléments de préjudice putatif qui pourraient être pris

en compte sous réserve du point 1 ci-dessus – d'affirmations péremptoires et non étayées.

(...)

Autrement dit, le requérant reste en défaut d'établir son préjudice.

5. La construction de l'immeuble projeté prendra vraisemblablement une année et demi.

Le requérant reste en en défaut d'établir l'existence d'une extrême urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en suspension ordinaire.

6. Le projet s'implante dans une zone de résidence en ordre ouvert d'un P.C.A. qui n'empêche pas l'implantation de logements collectifs sur cette parcelle. L'implantation de logements collectifs est prévisible et d'autant moins préjudiciable que l'immeuble du requérant est mitoyen à un immeuble de gabarit similaire et accueillant plusieurs logements et qu'en outre et surtout, l'immeuble du requérant est devenu lui-même... un logement collectif, puisque des appartements y sont désormais loués depuis l'obtention d'un permis d'urbanisme délivré en 2014 et l'autorisant à y implanter des logements multiples à la place d'une maison de maître.

Par ailleurs, l'étude d'ensoleillement déposée par l'intervenante et non contestée par le requérant révèle en réalité qu'au vu de la configuration des lieux, les pertes d'ensoleillement en situation projetée seront en réalité diminuées par rapport à la situation existante. Cette réalité a été constatée dans l'acte attaqué et n'a jamais été contestée par le requérant, qui n'a jamais prouvé, depuis le dépôt de la demande de permis en cause, qu'il subirait une perte d'ensoleillement du fait du projet. Cet élément est par ailleurs aisément compréhensible puisque de nombreuses végétations et arbres à haute tige étaient et sont présents sur le site depuis plusieurs années sans que le requérant s'en plaigne.

Il en ressort que le préjudice tel qu'invoqué par le requérant est en réalité inexistant".

E. Débats à l'audience

E.1. Invité à s'expliquer sur la qualité juridique précise en laquelle il prétend agir, le requérant, né le 19 août 1951, a confirmé qu'il est usufruitier du bien sis avenue Ferdinand Nicolay, 10, à 4970 Stavelot et ce, pour moitié, l'autre moitié de l'usufruit bénéficiant à son épouse, laquelle n'est pas requérante dans la présente cause. Par un acte notarié du 3 janvier 2014, le requérant et son épouse ont en effet cédé la nue-propriété du bien à leurs enfants. Pour l'heure, ni le requérant et son épouse ni aucun de leurs enfants n'occupe le bien. Le requérant et son épouse envisageraient toutefois d'occuper dans leurs vieux jours une partie du bien en question. Le requérant confirme par ailleurs avoir obtenu, le 12 novembre 2014, un permis d'urbanisme l'autorisant à transformer le bien en trois appartements. Les travaux de transformation sont, à ce jour, terminés et les appartements sont donc habitables, mais non encore habités. L'immeuble est donc pour l'instant inoccupé.

Le requérant rappelle également que la réalité du préjudice qu'il allègue est justifiée par la circonstance que l'immeuble sera terminé ou, sinon, en état d'achèvement suffisamment avancé lors d'un éventuel arrêt d'annulation. Il serait en conséquence illusoire d'espérer une éventuelle remise en état des lieux en leur pristin état.

S'agissant du dommage irréversible ou, tout au moins, des inconvénients sérieux sur lesquels il fonde sa demande de suspension d'extrême urgence, le requérant renvoie, pour l'essentiel, à l'argumentaire de sa requête et à diverses pièces qu'il a déposées à l'appui de celle-ci. En bref, il fait valoir le préjudice architectural engendré par la destruction de la maison qui présente toujours un certain cachet, ainsi que l'atteste son inscription à l'Atlas du patrimoine architectural, la perte d'intimité du requérant en raison, notamment, du gabarit inacceptable de la construction à réaliser, le dommage causé par l'ampleur des diverses dérogations au P.C.A. "Pré Messire" et au R.G.B.Z.P.U., l'atteinte portée à ses espérances légitimes en ces documents du fait de l'importance de ces dérogations, de même que le manque de fair-play affiché par la ville de Stavelot et par le bénéficiaire du permis contesté et ce, tout au long de la procédure.

E.2. La ville de Stavelot rappelle que le bénéficiaire du permis contesté peut parfaitement justifier son option : la maison "Mons" ne peut plus être rétablie dans son état initial et sa vocation première ne se justifie plus. Elle observe que le dommage allégué par le requérant doit être fortement relativisé du fait qu'il n'est qu'usufruitier pour moitié du bien qui fonde son préjudice. Seule la démolition de la maison "Mons" pourrait par ailleurs justifier l'introduction de la demande de suspension sous le bénéfice de l'extrême urgence. Or la rénovation de cette maison, vu son état délabré après plus de vingt ans d'abandon, est totalement utopique.

E.3. La Région wallonne observe de même que le seul élément qui pourrait justifier l'extrême urgence est la démolition prochaine de la maison "Mons". Or, le préjudice allégué de ce fait ne peut être considéré comme répondant aux exigences d'une demande de suspension, qu'elle soit d'extrême urgence ou ordinaire, car la maison "Mons" est inoccupée depuis vingt ans, est fortement délabrée et ne fait par ailleurs pas l'objet d'une mesure de classement, même si elle est reprise à l'Atlas du patrimoine architectural, lequel est cependant dépourvu de toute valeur réglementaire et ne vaut qu'à titre purement indicatif.

La Région wallonne considère en conséquence que le risque de préjudice allégué ne peut s'analyser qu'au regard du second objet du permis d'urbanisme contesté, à savoir l'opération de reconstruction d'un immeuble. Or, sur ce plan, la Région wallonne conteste de la manière la plus formelle qui soit la pertinence des

divers éléments du risque de préjudice allégué par le requérant. Elle estime en effet que, vu la qualité d'usufruitier du requérant qui n'occupe par ailleurs pas le bien faisant l'objet de cet usufruit, aucune atteinte directe à ses intérêts personnels ne peut être considérée comme établie à suffisance de droit. Elle se réfère à cet égard à un précédent arrêt du Conseil d'État, n° 157.433 du 10 avril 2006, dans lequel il a été statué dans le même sens alors qu'il s'agissait d'une personne propriétaire d'un bien mais qui était domiciliée à un autre endroit. Il n'y a donc ni préjudice direct et personnel, notamment à invoquer la perte d'une vue ou d'un ensoleillement, ni préjudice concret et immédiat dans le chef du requérant lui-même. Tout au plus le risque de préjudice allégué pourrait-il être qualifié d'hypothétique, ce qui ne suffit pas. L'atteinte irrémédiable aux intérêts personnels du requérant n'est donc pas dûment établie.

E.4. Tout en renvoyant à sa requête en intervention, la partie intervenante met l'accent sur ce que les éléments d'information complémentaires communiqués à l'audience établissent de toute évidence que le risque de préjudice fondé sur la destruction prochaine de la maison "Mons" ne peut être retenu, du fait même que le requérant n'est pas "voisin" de cette maison, mais habite au contraire depuis quelques années dans un quartier arboré de Spa. L'intention d'habiter une partie du bien plus tard est purement hypothétique, de même que le risque de préjudice fondé sur le ressenti qui pourrait être éprouvé par de futurs locataires des appartements récemment achevés. Quant aux travaux de construction, ils vont durer près d'un an et demi, ce qui suffit à dénier la pertinence de l'extrême urgence alléguée à l'appui de la demande de suspension, en ce qu'elle vise le risque de préjudice lié à cette reconstruction.

F. Décision du Conseil d'État

F.1. Il est tout d'abord pris acte de ce que la ville de Stavelot, première partie adverse, déclare ne plus plaider, à ce stade de la procédure, la tardiveté de l'introduction du recours en annulation sur lequel vient se greffer la présente demande de suspension d'extrême urgence. Les autres parties n'ont pas non plus invoqué la tardiveté de ce recours et rien ne permet d'établir, à ce stade de la procédure, que le recours en annulation serait effectivement tardif.

Aucun problème de recevabilité de la demande de suspension d'extrême urgence ne se pose donc sur ce point.

F.2. Comme l'ont rappelé diverses parties, l'accueil d'une demande de suspension par le Conseil d'État est soumis à deux conditions essentielles, au regard de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tel que modifié par la loi du

20 janvier 2014, et ce, qu'il s'agisse d'une demande de suspension ordinaire ou d'une demande de suspension d'extrême urgence.

D'une part, le demandeur doit avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible. Cette première exigence s'analyse de manière différente selon que la demande de suspension est introduite sous le bénéfice de la procédure ordinaire ou sous celui de l'extrême urgence.

D'autre part, l'exigence que la survenance du péril ou du dommage craint rende une décision de suspension immédiate de l'acte contesté imminente, ou, à tout le moins hautement probable, soit dans le délai de quarante-cinq jours lorsque la demande de suspension est introduite selon la procédure ordinaire, soit dans le plus bref délai lorsque la demande de suspension est introduite sous le bénéfice de l'extrême urgence. La crainte de dommage ou de préjudice alléguée doit, à cet égard, être sérieuse et doit porter sur un risque d'atteinte aux intérêts directs, légitimes, personnels et actuels dont le requérant se prévaut.

Il va par ailleurs de soi que le recours à la procédure exceptionnelle de l'extrême urgence doit être à même de prévenir utilement le dommage allégué et que le but ainsi poursuivi ne pourrait pas être atteint par le recours à la procédure ordinaire de suspension.

F.3. Compte tenu de ces exigences, il peut tout d'abord être admis, ce qu'aucune des parties ne conteste par ailleurs, que le requérant a clairement fait preuve de la diligence requise pour introduire sa demande de suspension sous le bénéfice de l'extrême urgence. Il a en effet introduit celle-ci dès le lendemain du jour où il a été averti de la date de commencement des travaux de démolition de la maison "Mons", alors que celle-ci est fixée au lundi 2 mai.

La demande de suspension d'extrême urgence est, en conséquence, recevable sur ce point.

F.4. En ce qu'elle se fonde sur l'aspect du permis d'urbanisme relatif à la réalisation du projet de reconstruction, les parties adverses et intervenante font à juste titre valoir que la demande de suspension n'est pas recevable sous le bénéfice de l'extrême urgence. Rien ne permet en effet de mettre en doute l'affirmation de la partie intervenante selon laquelle cette réalisation s'étendra sur une période de près d'un an et demi. Le requérant n'établit pas, à cet égard, et les diverses pièces déposées par les parties adverses et intervenante ne permettent pas non plus d'affirmer le contraire, que le recours à la procédure ordinaire de demande de suspension n'aurait pas été de nature à éviter le risque de préjudice dont se prévaut le requérant.

Seule donc l'invocation de l'imminence des travaux de démolition de la maison "Mons" est de nature à pouvoir justifier l'introduction de la demande de suspension sous le bénéfice de l'extrême urgence. En conséquence, les divers aspects du risque de dommage ou de préjudice allégué par le requérant ne peuvent être examinés qu'au regard de ces travaux de démolition.

Le requérant fait valoir à ce sujet un risque de préjudice qui serait lié à la perte de valeur irrémédiable sur le plan architectural qui résulterait de la disparition de la maison "Mons".

La maison est cependant à l'état d'abandon depuis vingt ans et son état de délabrement actuel apparaît effectivement tel qu'il peut, comme l'affirment les parties adverses et intervenante, être considéré comme illusoire d'exiger, de la part de la partie intervenante par ailleurs propriétaire du bien en question, de procéder, à ses frais, à la remise en état de cette maison. À cela s'ajoute que le restant de la parcelle non bâtie est, lui aussi, à l'état de friche depuis de très nombreuses années, avec cette conséquence que l'ensemble du bien peut raisonnablement être considéré comme un "chancre", ainsi qu'il en a été fait état par certains voisins lors des différentes enquêtes publiques. La circonstance que les différents propriétaires antérieurs du bien n'ont rien fait pour préserver la valeur architecturale de la maison "Mons" ne change d'aucune façon ce constat et ne peut en tout état de cause pas être imputé à la partie intervenante qui n'a acquis le bien qu'en date du 4 juin 2013. Indépendamment par ailleurs de la question de savoir si les travaux qui ont été accomplis par la partie intervenante dans la maison "Mons", à la suite de son acquisition, étaient ou non constitutifs d'infraction(s) sur le plan urbanistique, la partie intervenante peut par ailleurs être suivie lorsqu'elle affirme que ces travaux étaient rendus indispensables pour assurer la sécurité du bien et qu'ils n'ont en tout état de cause pas été de nature à faire perdre, à eux seuls, la valeur architecturale qu'avait pu revêtir la maison "Mons" en son temps. Peu importe également le bien-fondé ou non des allégations que le requérant formule quant au comportement adopté par la ville de Stavelot à son égard, du fait que la partie intervenante est, en tout état de cause, étrangère à ce reproche. Par ailleurs, les divers avis auxquels le requérant se réfère afin d'établir la valeur architecturale de la maison "Mons" datent de 2006, alors même que la maison était déjà à l'abandon à cette époque et que l'état de délabrement de celle-ci n'a pu que s'aggraver depuis lors, ainsi que le reconnaît, de manière implicite mais certaine, le requérant dans ses écrits de procédure. Il importe enfin peu, en tant que tel, que la maison "Mons" soit toujours inscrite à ce jour à l'Atlas du patrimoine architectural, du fait même que cet Atlas n'a, tout au plus, qu'une valeur purement indicative et que cette inscription n'implique, en soi, aucune protection particulière dans le chef de la maison "Mons". La ville de Stavelot et le fonctionnaire délégué de la Région wallonne ont par ailleurs

adéquatement motivé la raison pour laquelle la valeur architecturale de la maison "Mons" ne pouvait plus être considérée comme un élément déterminant dans leur appréciation, du fait même de l'état actuel de la maison.

F.5. Plus fondamentalement encore, et peu importe à cet égard que l'on se situe en procédure de suspension d'extrême urgence ou en procédure de suspension ordinaire, les parties adverses et intervenante peuvent de même être raisonnablement suivies lorsqu'elles affirment, notamment au regard des éléments d'information complémentaires dont elles ont pu prendre connaissance à l'audience, que le risque de préjudice allégué par le requérant pour fonder son affirmation selon laquelle la seconde exigence prévue par l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État serait remplie, ne peut être pris en considération compte tenu des circonstances propres du cas d'espèce.

La demande de suspension est en effet introduite par le seul requérant, en sa qualité d'indivisaire pour moitié. Ni l'autre indivisaire, ni aucun nu-propiétaire ni d'éventuels locataires ne sont parties à la cause en leur qualité propre.

En outre, le requérant n'habite déjà plus depuis plusieurs années dans l'immeuble situé avenue Ferdinand Nicolay, 10 à 4970 Stavelot et il n'établit pas, à suffisance de droit, qu'il retournerait habiter dans cet immeuble, fût-ce dans un délai relativement éloigné. Il ne fait en effet état que de simples attentes fondées sur les "vieux jours" du couple.

Dans de telles circonstances, le risque de préjudice allégué ne peut être considéré comme personnel, immédiat et directement lié à la personne du requérant, ainsi que l'exige la jurisprudence du Conseil d'État, tant en suspension ordinaire qu'en suspension d'extrême urgence. La même constatation doit être faite en ce que le requérant invoque le risque de préjudice qui pourrait être encouru par d'éventuels locataires, du fait d'une éventuelle perte d'intimité.

Le requérant n'apporte, en tout état de cause, aucune preuve concrète des divers éléments qu'il invoque pour justifier une éventuelle atteinte directe qui serait portée à ses intérêts personnels, ceux-ci fussent-ils même reconnus, du fait de la construction de l'immeuble à appartements multiples. Le requérant reste en effet en défaut d'établir, à suffisance de droit, que la vue à partir de son immeuble serait diminuée à la suite de cette construction, que l'immeuble construit provoquerait effectivement un effet d'écrasement de son propre bien, ou qu'il y aurait une perte d'ensoleillement, et ce, alors même que toutes ces affirmations sont raisonnablement contestées par les parties adverses et intervenante, lesquelles font au contraire valoir que la réhabilitation opérée sur la parcelle concernée par le permis d'urbanisme aura

même pour effet d'accroître, à moyen terme, la valeur du bien dont le requérant est, pour moitié, usufruitier.

Il importe peu à cet égard que le requérant rappelle encore qu'il est choqué par l'ampleur des dérogations accordées par rapport au P.C.A. et au R.G.B.Z.P.U., qu'il est atteint dans les espérances légitimes qu'il fondait sur ces instruments et qu'il est courroucé par le manque de fair-play dont feraient preuve à son égard la partie intervenante et la ville de Stavelot, du fait qu'il ne s'agit pas là d'éléments de nature à établir l'existence même du risque de préjudice allégué à l'appui de la demande de suspension.

Que sous certains aspects, notamment en ce qu'elles se fondent sur le risque de préjudice qui pourrait être ressenti par d'éventuels locataires, certaines affirmations du requérant apparaissent enfin relever d'un risque de préjudice purement hypothétique, lequel n'est pas non plus accepté par le Conseil d'État.

Il y a, en conséquence, lieu de considérer que l'atteinte irréversible aux intérêts personnels et directs du requérant n'est pas établie à suffisance de droit par ce dernier.

F.6. Compte tenu de l'ensemble des considérations qui précèdent, tant l'extrême urgence que le risque de préjudice grave allégués à l'appui de la demande de suspension ne sont pas établis à suffisance de droit par le requérant.

La demande de suspension d'extrême urgence doit, en conséquence, être rejetée pour ces deux raisons.

**PAR CES MOTIFS,
D É C I D E :**

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le premier mai deux mille seize par :

MM. Jacques JAUMOTTE,
Gregory DELANNAY,

Président de chambre,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Gregory DELANNAY.

Jacques JAUMOTTE.