

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.291 du 8 juillet 2013

A. 204.226/XIII-6184

En cause : **CAMINITI** Giuseppe,
ayant élu domicile chez
Me Emmanuelle GONTHIER, avocat,
rue de la Vénérerie 29
1170 Bruxelles,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 mars 2012 par Giuseppe CAMINITI qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 27 janvier 2012 lui refusant le permis d'urbanisme sollicité en vue de la régularisation de la transformation de deux garages en logements sur un bien sis rue Ternard 3 à Tubize;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire et demande de poursuite de la procédure de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 26 avril 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 mai 2013 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Emmanuelle GONTHIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 3 mai 2005, le requérant introduit une première demande de permis d'urbanisme en vue de transformer deux garages en deux appartements, sur un bien sis rue Ternard 3 à Tubize, cadastré section C, n° 52r2.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, en zone de cours et jardins au plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 1 et en zone d'habitat "urbain centre" au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Tubize.

2. Une enquête publique est organisée du 10 au 25 mai 2005 au motif que le projet d'aménagement des lieux en habitations est situé en zone de cours et jardins au P.C.A. n° 1.

3. La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet le 18 mai 2005 un avis dans lequel elle sollicite que la demande soit complétée par un plan d'implantation et un plan présentant la situation avant travaux. Le service d'incendie émet, le 30 mai 2005, un avis favorable conditionnel.

4. Le requérant introduit, le 28 mars 2006, une seconde demande de permis d'urbanisme tendant cette fois à obtenir la régularisation des travaux d'aménagement des deux garages existants et visés dans la première demande de permis en deux appartements. La demande précise que les travaux sont déjà réalisés.

5. La C.C.A.T. émet un avis favorable le 18 mai 2006.

6. Le 8 août 2006, le fonctionnaire délégué refuse d'accorder la dérogation sollicitée au P.C.A. n° 1, aux motifs, d'une part, que "la zone de cours et jardins n'est pas destinée à l'habitat et qu'il ne s'indique [...] pas de densifier

l'occupation de la zone" et, d'autre part, que "les deux appartements sont minuscules et ne répondent pas aux normes de confort et de salubrité de notre époque".

7. Le 18 août 2006, le collège des bourgmestre et échevins refuse de délivrer le permis.

8. Le requérant introduit, le 27 septembre 2006, un recours devant le Gouvernement wallon contre la décision de refus.

9. Le 15 janvier 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis sollicité au motif que les garages transformés en habitations sont situés en zone de cours et jardins.

10. Le requérant introduit un recours en annulation et une demande de suspension de l'exécution de cette décision de refus. Après expertise, l'arrêt n° 197.692, du 10 novembre 2009, annule l'acte attaqué pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que le P.C.A. n° 1 de la commune de Tubize, adopté le 6 novembre 1956, classe en zone de cours et jardins une partie du terrain du requérant sur lequel ont été érigés, avant l'entrée en vigueur du P.C.A., une maison d'habitation et deux garages; que la situation existante reprise au P.C.A. n'est pas conforme à la situation réelle au moment de son adoption et qu'en ignorant cette situation, l'autorité compétente, au moment de l'adoption du P.C.A. n° 1, n'a pu statuer en connaissance de cause sur la destination à attribuer au terrain; qu'en raison de son illégalité, l'application du P.C.A. doit être écartée sur pied de l'article 159 de la Constitution; qu'il s'ensuit que la première branche du premier moyen est fondée".

11. Le 22 février 2010, le requérant demande au ministre de statuer sur son recours.

L'architecte du requérant fait de même le 18 mars 2010. Le ministre accuse réception de ce dernier courrier le 23 mars 2010.

Le ministre décide, le 20 avril 2010, de refuser le permis sollicité. Sa décision est notamment motivée comme suit :

" [...]

Considérant que l'article 120 du Code [wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)] institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 31 octobre 2006;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 7 novembre 2006, un avis défavorable (voir annexe);

[...]

Considérant qu'une nouvelle audition a été organisée le 15 mars 2010 pour que soit prise en compte cette situation juridique différente; que la commission n'a pas émis d'avis complémentaire;

[...]

Considérant que les travaux ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme; qu'il n'y a donc pas lieu de faire application de celui-ci;

Considérant que les aménagements à régulariser sont conformes à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie par le plan de secteur; qu'il y a dès lors lieu d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales et de l'intégration des logements au cadre bâti et non bâti environnant;

Considérant que les garages font partie d'un ensemble bâti (habitation) érigé en arrière zone, le long de la ligne de chemin de fer Bruxelles-Mons;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de multiplier les logements en zone arrière, à nette distance de la voirie et sans liaison avec le domaine public; qu'en outre, la densification projetée va entraîner un accroissement de la circulation automobile au cœur même de l'îlot à proximité des fonds voisins (accès, aires de manœuvres et de stationnement); qu'un tel dispositif est source de nuisances évidentes pour les habitants proches (vues, bruits, odeurs, ...);

Considérant que les aménagements réalisés engendrent une minéralisation quasi totale de la parcelle (vaste cour pavée, parkings revêtus de gravier, ...);

Considérant de plus que l'aménagement de deux appartements dans deux garages sans en modifier la volumétrie engendre des espaces particuliers, étroits et profonds; que le projet ne présente pas les qualités que l'on est en droit d'attendre pour de nouveaux logements; que, par exemple, le W-C de l'appartement de gauche donne directement dans le séjour-cuisine; que la chambre de l'appartement de droite n'est éclairée que par un lanterneau;

Considérant ainsi que la réaffectation des garages en logement va à l'encontre de la gestion qualitative du cadre de vie tel que prônée par l'article 1^{er} du CWATUP;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme".

12. Cette décision est à son tour annulée par un arrêt n° 216.989 du 21 décembre 2011, pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que le Ministre, qui a décidé de consulter à nouveau la commission d'avis, a visé le défaut d'avis de celle-ci, mais n'a attaché aucune importance à la présomption légale d'avis favorable établie par [l'article 120, alinéa 6, du CWATUP]; que, partant, il n'a pas adéquatement motivé sa décision [...]"

[...]

Considérant que si l'administration a pu valablement déplorer l'accomplissement des faits sans autorisation, il résulte, en revanche, de l'examen du dossier qu'à tout le moins certains des motifs de l'acte attaqué sont erronés; qu'il en va ainsi, en tout cas, de l'absence de liaison au domaine public, le plan d'implantation figurant dans le dossier administratif faisant clairement apparaître l'existence d'une telle liaison; qu'il en va également ainsi de l'accroissement de la circulation automobile au cœur de l'îlot et des «nuisances évidentes» pour les habitants proches, dont l'évidence ne s'impose pas s'agissant de la création de deux logements de taille très modeste [...]"

13. Le 27 janvier 2012, le ministre prend une nouvelle décision de refus de permis d'urbanisme. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée notamment comme suit :

" [...]

Considérant que l'article 120 du [CWATUP] institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 31 octobre 2006;

Considérant qu'un avis défavorable a été transmis par la commission en date 7 novembre 2006;

Considérant que le permis d'urbanisme sollicité a été refusé, le 15 janvier 2007, par arrêté ministériel;

Considérant que cet arrêté ministériel a été annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat, n° 197.692, du 10 novembre 2009;

Considérant que le permis d'urbanisme sollicité a été refusé, le 20 avril 2010, par arrêté ministériel suite à l'introduction d'une lettre de rappel;

Considérant que l'arrêt du Conseil d'Etat, n° 216.989, du 21 décembre 2011 a annulé cet arrêté ministériel;

[...]

Considérant que l'avis défavorable transmis, le 7 novembre 2006, par la commission (d'avis sur les recours) est fondé uniquement sur la non-conformité du projet aux prescriptions du plan communal d'aménagement et l'impossibilité d'y déroger; que, suite à l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 novembre 2009 déclarant illégal le plan communal d'aménagement, une nouvelle audition a eu lieu le 15 mars 2010; que la commission d'avis n'a pas émis d'avis suite à cette audition; que son avis dans le cadre de cette audition est réputé favorable en vertu de l'article 120 du Code;

[...]

Considérant que les aménagements à régulariser sont conformes à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie par l'article 26 du Code; qu'il y a dès lors lieu d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de l'intégration des logements à leur environnement bâti et non bâti, ainsi que de la qualité de leurs agencements;

Considérant que les garages font partie d'un ensemble bâti érigé en arrière zone, sur un bien longé par la ligne de chemin de fer Bruxelles-Mons; que les logements sollicités s'ajoutent à l'habitation du demandeur et à son cabinet de

kinésithérapie; qu'il n'y a pas lieu de multiplier les logements, fussent-ils de taille modeste, en zone arrière, à nette distance de la voirie, sur un bien longé par une ligne de chemin de fer;

Considérant que les critères minimaux de salubrité définis par le Gouvernement wallon constituent des normes minimales dont le respect n'emporte pas ipso facto l'octroi d'un permis d'urbanisme, d'autant plus que ces normes appartiennent à une autre police administrative que celle de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

Considérant que l'aménagement de deux appartements dans les deux garages existants, sans en modifier la volumétrie, engendre des espaces particuliers, étroits et profonds; que le projet ne présente pas les qualités que l'on est en droit d'attendre à notre époque pour de nouveaux logements;

Considérant que le wc de l'appartement de gauche ouvre directement sur le séjour-cuisine; que la division de ce séjour-cuisine en deux espaces distincts établis à des niveaux différents réduit nettement les surfaces disponibles, notamment au niveau du séjour supérieur qui se présente sous forme de «L» fortement amputé par les zones à maintenir libres pour la circulation interne au logement (pour permettre l'accès au local des sanitaires et à la chambre d'une part, à la cuisine d'autre part);

Considérant que le wc de l'appartement de droite n'est accessible qu'en traversant la chambre sur toute sa profondeur; qu'en outre cette chambre n'est éclairée et ventilée que par un lanterneau horizontal disposé au niveau du plafond à près de 2,50 m de hauteur; qu'une telle disposition est source de nuisances évidentes pour les occupants du local : absence de vues, bruits dus à la pluie, ventilation limitée en fonction des conditions climatiques, ...);

Considérant, au vu de ce qui précède, que la réaffectation de ces garages en deux logements va nettement à l'encontre de la gestion qualitative du cadre de vie telle que prônée par l'article 1^{er} du Code;

Considérant que les autorités ne peuvent cautionner de tels aménagements qui visent une rentabilité maximale au détriment du cadre de vie qui en résulte;

Considérant que la légalité d'une partie du bâtiment (garage construit entre 1953 et 1957 selon le rapport d'expertise réalisé en 2009 à la demande du Conseil d'Etat) n'est pas établie; qu'il convient de rappeler que la commune de Tubize était soumise à l'Arrêté-Loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation, sur base de l'Arrêté du Régent du 1^{er} février 1945 concernant les communes appelées, par application de l'Arrêté du 17 novembre 1944, à dresser les plans d'aménagement de leur territoire;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme";

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11, 33 et "159 [sic]", du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), notamment de ses articles 1^{er}, § 1^{er}, 120, 121 et 123, de l'arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 arrêtant le plan de secteur de Nivelles, du Code du Logement, notamment de ses articles 1^{er}, 2, § 1^{er}, 10, 11 et 14, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de

subvention, notamment de ses articles 1^{er} et 6 et de son annexe I, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, notamment de ses articles 20 et 21, du principe général de droit patere legem quam ipse fecisti, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'insuffisance, de la contradiction, de l'erreur dans les causes et les motifs qui servent de fondement à l'acte entrepris, et de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité;

qu'il soutient que c'est à tort que la partie adverse a refusé le permis sollicité sous prétexte que cette autorisation irait à l'encontre de la gestion qualitative du cadre de vie telle que prônée par l'article 1^{er} du CWATUPE et que c'est également à tort que la partie adverse reproche, en substance, aux logements de se situer en zone arrière, à nette distance de la voirie, sur un bien longé par une ligne de chemin de fer et de ne pas présenter les qualités que l'on est en droit d'attendre, à notre époque, pour de nouveaux logements;

qu'en ce qui concerne la proximité avec le chemin de fer, il fait valoir que les appartements créés ne sont pas situés le long de cette voie de chemin de fer, mais en sont protégés par la partie du bâtiment qui accueille son habitation et son cabinet, dont la largeur est de sept mètres, et qui est construite à plus de trois mètres du franc bord de la zone de chemin de fer; qu'il ajoute qu'en toute hypothèse, la proximité d'une voie de chemin de fer ne rend pas la présence de logements incompatible avec le bon aménagement des lieux et que le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles;

qu'il estime également inexact de soutenir que le bien se trouverait "en zone arrière, à nette distance de la voirie"; qu'il expose que le seuil des appartements est, en effet, situé à +/- 40 mètres de l'entrée de la propriété et que cette distance peut être très aisément parcourue à pied ou en voiture, eu égard notamment à la largeur de l'entrée carrossable et à la présence d'emplacements de parking devant les logements; qu'il affirme que l'acte attaqué est dès lors inexact en ce qu'il évalue la distance qui sépare les logements de la voirie et qu'il est en outre entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il considère que cette distance rendrait la construction existante impropre à l'aménagement de deux habitations supplémentaires;

que, par ailleurs, il affirme que l'acte attaqué est entaché d'erreurs de fait lorsqu'il énonce que l'aménagement litigieux "engendre des espaces particuliers, étroits et profonds"; qu'il mentionne les superficies des différentes pièces des appartements

concernés et indique que ces superficies se répartissent entre des pièces aux proportions parfaitement cohérentes et équilibrées; qu'il estime, sur la base des plans joints à la demande de permis, que c'est également à tort que la partie adverse affirme que le W.-C. de l'appartement de gauche ouvrirait directement sur le séjour-cuisine dès lors que celui-ci est situé dans la salle de bains, qui est séparée du séjour par des murs et une porte, tandis que le séjour est séparé de la cuisine-salle à manger par une différence de niveaux; qu'il fait également valoir qu'il est inexact de soutenir que cette différence de niveaux amputerait fortement les zones nécessaires à la circulation au sein et entre les pièces de l'appartement; qu'il soutient encore que l'acte attaqué est inadéquatement motivé en ce qu'il refuse le permis sollicité au motif que le W.-C. de l'appartement de droite ne serait accessible qu'en traversant la chambre et fait valoir que la circonstance que les habitants d'un appartement doivent traverser leur propre chambre pour accéder à la salle de bains et au W.-C. qui s'y trouve, ne peut raisonnablement pas conduire à considérer que cet appartement ne serait pas compatible avec le bon aménagement des lieux; qu'il dénonce enfin les critiques émises par l'acte attaqué en ce qui concerne l'éclairage et la ventilation de la chambre à coucher par un lanterneau et affirme que le lanterneau litigieux est une coupole, qu'il qualifie de fenêtre de toit, dont la superficie atteint 1/12^{ème} de la superficie de la pièce, qui peut s'ouvrir et offrir une ventilation par temps de pluie également et que l'éclairage par une coupole - ou fenêtre de toit - ne produit pas davantage de bruit lorsqu'il pleut que l'éclairage par un VELUX;

qu'il affirme aussi que l'acte attaqué viole manifestement les règles de l'égalité et de la non-discrimination au motif que le projet litigieux serait contraire au bon aménagement des lieux et aux objectifs imposés par l'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUPE dès lors que la partie adverse délivre à d'autres administrés des permis d'urbanisme portant sur la création ou l'aménagement de logements dont la chambre est éclairée et ventilée par une fenêtre de toit et dont la salle de bains n'est accessible qu'en passant par la chambre; qu'il estime par conséquent faire l'objet d'un traitement discriminatoire, sans justification objective et raisonnable;

qu'il reproche également à l'acte attaqué de ne pas être adéquatement motivé et de violer les dispositions et principes visés au moyen en ce qu'il soutient que l'aménagement qu'il a réalisé "ne présente pas les qualités que l'on est en droit d'attendre à notre époque pour de nouveaux logements" dès lors que les appartements réalisés présentent pourtant des caractéristiques supérieures aux standards minima fixés par le Code du logement et ses arrêtés d'exécution, ces derniers ayant par ailleurs été adoptés par la partie adverse; qu'il renvoie à cet égard au recours qu'il avait introduit auprès de la partie adverse, lequel démontrait déjà que la qualité des logements critiqués ne pouvait pas être remise en cause et reproche à la partie adverse d'avoir écarté ces arguments sur la base du principe de

l'indépendance des polices; qu'il fait valoir que les considérations figurant dans son recours constituaient une réponse à une objection formulée par le fonctionnaire délégué dans son avis relatif à la demande de permis et estime que l'acte attaqué se méprend sur la portée de son recours et partant n'y répond pas lorsqu'il affirme que "les critères minimaux de salubrité définis par le Gouvernement wallon constituent des normes minimales dont le respect n'emporte pas ipso facto l'octroi d'un permis d'urbanisme"; qu'il soutient par ailleurs que le principe de l'indépendance des polices ne permet pas à l'autorité qui statue sur une demande d'autorisation d'échapper au respect des normes à valeur réglementaire qu'elle s'est imposée dans une autre police et que ce principe ne trouve à s'appliquer, en outre, que dans l'hypothèse où les intérêts protégés par les corps normatifs distincts sont différents; qu'il affirme que, dès lors que le CWATUPE ne détermine pas des normes relatives à la qualité des logements autres que celles déterminées par le Code du logement, lorsque la partie adverse fonde son appréciation sur la qualité des logements, elle est tenue d'avoir égard aux normes fixées par le Code du logement et ses arrêtés d'exécution, lesquels s'imposent à la partie adverse y compris lorsqu'elle statue sur une demande de permis d'urbanisme;

qu'il soutient aussi que son projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de l'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUPE dès lors qu'il porte sur la réaffectation en logement de près de 100 m² d'espaces construits et désaffectés situés en zone d'habitat au plan de secteur et qu'en outre, en refusant le permis sollicité, l'acte attaqué viole l'article 2, § 1^{er}, du Code du logement vu que son projet remplit pleinement les objectifs de cohésion sociale et de mixité sociale visés par cet article en offrant des logements de taille modeste et de qualité, au sein d'un bâtiment existant, et en diversifiant l'offre de logement au sein de la zone d'habitat considérée;

qu'il reproche encore à l'acte attaqué d'être dépourvu de motivation adéquate et suffisante et d'être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il s'écarte des avis recueillis au cours de l'instruction de la demande de permis et en ce qu'il ne répond pas adéquatement aux arguments avancés dans son recours; qu'il fait ainsi grief à l'acte attaqué de ne pas avoir exposé les motifs pour lesquels il y aurait lieu de s'écarter de l'avis favorable de la C.C.A.T. alors même que dans son recours il se référerait expressément à cet avis; qu'il fait également valoir que l'acte attaqué est dépourvu de toute motivation en ce qu'il s'écarte de l'avis réputé favorable de la commission d'avis sur les recours;

qu'enfin, il estime que, à considérer que les reproches dirigés contre les aménagements litigieux soient fondés, la partie adverse aurait pu délivrer le permis sous réserve de respecter certaines conditions permettant de remédier aux reproches formulés, en application de l'article 123 du CWATUPE;

Considérant qu'en réplique, le requérant insiste sur le fait que son immeuble, bien que situé le long du chemin de fer, en recul par rapport à la voirie, est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles; qu'il rappelle que le plan de secteur a valeur réglementaire et qu'il s'impose à la partie adverse qui ne peut, sous prétexte d'un bon aménagement des lieux, prétendre que la proximité du chemin de fer et l'éloignement de la voirie rendraient son bien impropre à la création de nouveaux logements; qu'il affirme que les observations de la partie adverse relatives à l'agencement des appartements sont inexactes ou manifestement déraisonnables; qu'il observe que la partie adverse ne dément pas - et pourrait difficilement démentir - qu'elle délivre des permis d'urbanisme portant sur la création de nouveaux logements qui comportent des fenêtres situées dans la toiture; qu'il soutient que l'acte attaqué viole par conséquent manifestement le principe d'égalité; que, par ailleurs, il fait valoir que l'indépendance des polices de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, d'une part, et du logement, d'autre part, ne constitue pas un motif adéquat pour refuser le permis sollicité ni une réponse suffisante au moyen soulevé dans la requête; qu'il constate que l'acte attaqué comporte des motifs de refus fondés sur la police du logement et que ces motifs sont inexacts au regard du Code du logement et de ses arrêtés d'exécution, dès lors que les aménagements réalisés réunissent et même dépassent les qualités minimales requises par ces dispositions; qu'il affirme que ces motifs de refus ne sont par conséquent pas légalement admissibles; qu'il rappelle encore l'absence de motivation de la décision attaquée en ce qu'elle s'écarte de l'avis favorable rendu par la C.C.A.T., qu'il cite, et de l'avis réputé favorable de la commission de recours; qu'il souligne que, hormis les motifs de refus tenant à l'implantation des logements litigieux qui ne sont pas légalement admissibles, les seules autres critiques formulées à l'encontre du projet litigieux portent sur l'aménagement des locaux; qu'il soutient que l'acte attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il refuse le permis sur la base de critiques qu'il estime "vénielles" - et pour certaines inexactes - auxquelles il est possible de remédier en imposant des conditions peu nombreuses et non substantielles;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant revient sur sa critique de l'affirmation selon laquelle "le projet ne présente pas les qualités que l'on est en droit d'attendre à notre époque pour de nouveaux logements"; qu'il soutient qu'en effet, ces qualités sont établies par le Code du logement et ses arrêtés d'exécution qui s'imposent à la partie adverse; qu'il estime que l'acte attaqué lui "paraît d'autant plus absurde" que ces normes prévoient l'octroi de primes aux particuliers qui, comme lui, réalisent des aménagements similaires à son projet; qu'il écrit démontrer que l'appréciation de la partie adverse n'a pas porté sur le bon aménagement des lieux mais sur la qualité des logements, laquelle est encadrée par le Code du logement, et que ce motif substantiel de la décision, qui est le prétendu

manque de qualité des logements litigieux, n'est pas légalement admissible; que, s'agissant de la violation du principe d'égalité et de non-discrimination, il fait valoir que, contrairement à la partie adverse, il n'a pas accès aux permis d'urbanisme et qu'on ne peut lui reprocher de ne pas en produire qui porteraient sur la création de logements similaires; qu'il précise qu'il "ne prétend pas que la conformité d'un projet aux objectifs énumérés par l'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUPE et l'article 2, § 1^{er}, du Code du logement imposerait de délivrer automatiquement un permis d'urbanisme qui remplirait ces objectifs", mais qu'il critique "l'absence de motivation de l'acte entrepris en ce qu'il refuse un projet qui remplit ces objectifs"; qu'il relève à nouveau que son projet "s'inscrit pleinement dans les objectifs de l'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUPE qui visent à une gestion durable du cadre de vie et à la gestion parcimonieuse de l'espace régional", puisqu'il réaffecte 100 m² d'espaces construits et désaffectés en logements; que, selon lui, il en est de même au regard des objectifs de l'article 2, § 1^{er}, du Code du logement qui impose à la partie adverse "de favoriser la cohésion sociale et la mixité sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine et par une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux d'habitat"; qu'il rappelle à cet égard l'avis favorable circonstancié de la C.C.A.T. dont s'écarte sans motivation l'acte attaqué; qu'il estime que les critiques formulées à l'encontre des aménagements litigieux, relèvent du prétexte et, à les considérer fondées, auraient pu être rencontrées par l'imposition de conditions peu nombreuses et non substantielles;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle, notamment en ce qui concerne la compatibilité du projet avec les exigences du bon aménagement des lieux; que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'Etat, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'ainsi, lorsque des requérants opposent à la conception de l'autorité leurs propres conceptions, le Conseil d'Etat n'a pas à privilégier l'une ou l'autre dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que cette autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, par ailleurs, que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux

intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que la motivation d'une décision d'octroi ou de refus de permis d'urbanisme doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité s'écarte des observations formulées lors de l'instruction de la demande de permis par les instances d'avis ou dans le cadre de l'enquête publique; que, de même, lorsque le ministre statue sur un recours contre une décision refusant un permis d'urbanisme, il agit en tant qu'organe de l'administration active en sorte qu'il lui appartient de statuer sur la demande de permis sans être tenu de répondre point par point à chacun des griefs formulés dans le cadre du recours porté devant lui, pourvu qu'il indique les motifs pour lesquels le projet lui paraît acceptable;

Considérant qu'en l'espèce, il résulte du plan d'implantation et des affirmations du requérant que les logements litigieux sont aménagés dans des garages jouxtant un bâtiment d'habitation et de kinésithérapie lui-même longé par la ligne du chemin de fer et qu'ils sont par conséquent situés à quelque dix mètres de cette ligne; qu'ils sont aussi situés à environ 40 mètres de l'entrée de la propriété; que la partie adverse ne commet dès lors aucune erreur de fait ni aucune erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle estime ce qui suit :

" Considérant que les garages font partie d'un ensemble bâti érigé en arrière zone, sur un bien longé par la ligne de chemin de fer Bruxelles-Mons; que les logements sollicités s'ajoutent à l'habitation du demandeur et à son cabinet de kinésithérapie; qu'il n'y a pas lieu de multiplier les logements, fussent-ils de taille modeste, en zone arrière, à nette distance de la voirie, sur un bien longé par une ligne de chemin de fer";

Considérant, par ailleurs, que le fait que ce bien soit situé en zone d'habitat au plan de secteur n'entraîne pas automatiquement l'obligation d'accorder un permis d'urbanisme pour la création de nouveaux logements; qu'en effet, même si le projet est admissible dans la zone, l'autorité compétente doit encore apprécier, de manière discrétionnaire, s'il est conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que la consultation des plans du projet fait apparaître que :

- le W.-C. de l'appartement de gauche situé dans une salle de bains ouvre directement sur le séjour-cuisine;
- le séjour-cuisine est divisé en deux espaces distincts établis à des niveaux différents, ce qui réduit les surfaces disponibles;
- le W.-C. de l'appartement de droite n'est accessible qu'en traversant la chambre sur toute sa profondeur;
- la chambre de cet appartement n'est éclairée et ventilée que par un "lanterneau horizontal" disposé au niveau du plafond à près de 2,50 m de hauteur;

que la partie adverse ne commet pas d'erreur de fait à cet égard;

Considérant que le requérant ne démontre pas non plus que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la décision litigieuse expose les motifs pour lesquels le ministre estime, en opportunité et sur la base du CWATUP, ne pas pouvoir faire droit à la demande de permis d'urbanisme et permet au requérant de comprendre les raisons qui sont à la base de cette appréciation et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant, quant à l'absence de réponse aux avis des commissions, qu'en l'espèce, la C.C.A.T. a donné un avis favorable sur le projet, dont le requérant fait état dans son recours; que cet avis du 18 mai 2006 est relaté comme suit au procès-verbal déposé au dossier administratif :

" Etant donné le respect des critères minimaux de salubrité pour ces logements, le prospect offert et le fait qu'ils soient déjà occupés, la CCAT [...] remet un avis officiel favorable";

Considérant que, la commission d'avis sur les recours n'ayant pas remis son avis dans le délai prescrit, celui-ci est réputé favorable;

Considérant que, pour les raisons déjà exposées ci-avant, il résulte de la décision attaquée que celle-ci est motivée à suffisance et que le requérant est en mesure de comprendre, à sa lecture, les raisons pour lesquelles le permis lui est refusé et qui sont différentes de celles données par la C.C.A.T. dans son avis favorable;

Considérant, en ce qui concerne la violation prétendue des dispositions légales et réglementaires en matière de logement, que celles-ci n'interdisent pas au ministre de refuser un permis d'urbanisme sur la base de critères de bon aménagement des lieux visés notamment à l'article 1^{er} du CWATUP; que c'est par conséquent à juste titre que la partie adverse a écrit ce qui suit :

" Considérant que les critères minimaux de salubrité définis par le Gouvernement wallon constituent des normes minimales dont le respect n'emporte pas ipso facto l'octroi d'un permis d'urbanisme, d'autant plus que ces normes appartiennent à une autre police administrative que celle de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme";

que, partant, elle était justifiée à estimer, pour les motifs qu'elle exprime dans sa décision, "que le projet ne présente pas les qualités que l'on est en droit d'attendre à notre époque pour de nouveaux logements", même si, selon l'affirmation du

requérant, les logements créés répondent aux critères minimaux de salubrité des logements fixés par le Gouvernement wallon dans son arrêté du 11 février 1999, précité; que, ce faisant, elle ne viole pas l'arrêté précité; que, de même, il résulte de la décision attaquée que la partie adverse ne méconnaît pas les critères minimaux de salubrité des logements lorsqu'elle refuse un projet qui, tout en satisfaisant à ces critères, ne correspond pas à la conception qu'elle se fait du bon aménagement des lieux;

Considérant que le respect des objectifs généraux visés à l'article 1^{er} du CWATUP et à l'article 2 du Code du logement, visés au moyen, n'entraîne pas l'obligation dans le chef de l'autorité administrative de délivrer automatiquement un permis d'urbanisme pour tout projet qui remplirait ces objectifs; que ces dispositions ne s'opposent pas à ce que soit refusé un permis pour un projet qui, comme en l'espèce, est estimé contraire au bon aménagement des lieux;

Considérant, ensuite, que l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP disposait comme suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121, 122 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévus au présent titre";

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux ainsi que sur la compatibilité entre une construction litigieuse et ces exigences; que le Conseil d'Etat n'est dès lors pas compétent pour substituer son appréciation à cet égard à celle de l'administration; que, dès lors, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, la partie adverse peut préférer refuser le permis sollicité par une décision motivée, plutôt que l'accorder sous condition;

Considérant, enfin, qu'il appartient aux requérants se prévalant d'une violation du principe d'égalité de démontrer qu'ils ont subi de manière arbitraire un traitement différent par rapport à d'autres administrés se trouvant dans des conditions identiques aux leurs; qu'en l'espèce, d'une part, le permis litigieux n'a pas été refusé pour les seuls motifs liés au lanterneau et à l'accessibilité de la salle de bains; que, d'autre part, le requérant n'indique pas précisément quels autres administrés s'étant vus délivrer des permis d'urbanisme portant sur la création ou l'aménagement de logements présentant les mêmes caractéristiques, auraient bénéficié d'un traitement différent; qu'il reste en défaut d'apporter le moindre élément susceptible de fonder le grief de discrimination,

Considérant que le moyen unique n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit juillet deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.