

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.545 du 12 décembre 2014

A. 209.241/XIII-6656

En cause : **DOUMONT** Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 juin 2013 par Pierre DOUMONT qui demande l'annulation de "la décision du 18 avril 2013 rendue par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité [...] et contenant un refus de permis d'urbanisme relatif à un bien situé à Namur, rue Henri Blès, 28 cadastré section G, n° 161p, et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation afin d'y aménager quatre appartements et deux studios";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur adjoint 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 de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 4 novembre 2014, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 3 décembre 2014 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. MELCHIOR, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. WEISGERBER, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur adjoint;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 6 août 2012, Pierre DOUMONT introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Namur ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation en quatre appartements et deux studios relative à un bien sis rue Henri Blès, 28, paraissant cadastré 2^{ème} division, section G, n° 161p.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur et est repris en classe A au schéma de structure communal (S.S.C.) de Namur, approuvé définitivement le 23 avril 2012 par le conseil communal (entré en vigueur le 24 septembre 2012).

2. Par un courrier du 22 août 2012, l'administration de la ville de Namur informe le demandeur de permis que sa demande ne peut pas être considérée comme complète à ce stade et l'invite à "fournir les plans de la vraie situation existante, c'est-à-dire de l'état de la bâtisse avant les travaux de création des 4 appartements et 2 studios".

3. Par un courrier du 24 août 2012, l'architecte du demandeur de permis informe le service technique de l'urbanisme de la ville de Namur qu'il ne dispose d'aucun document pouvant attester de la configuration initiale du bâtiment avant la situation actuelle. Il est joint au courrier la copie d'une lettre de l'ancienne propriétaire du bien aux termes de laquelle est décrite l'habitation.

4. Le 14 septembre 2012, un plan du bien préalable aux transformations faisant l'objet de la demande de permis est toutefois déposé à l'administration communale.

5. Le 4 octobre 2012, le service technique de l'urbanisme de la ville de Namur émet un avis défavorable sur la demande de permis.

6. Le 10 octobre 2012, l'administration communale de la ville de Namur délivre un accusé de réception de complétude du dossier.

7. Le 16 octobre 2012, le collège communal de la ville de Namur refuse le permis.

Cette décision est rédigée de la manière suivante :

" Le collège communal, en sa séance du 16 octobre 2012;

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Vu l'article 123, 1^o, de la Nouvelle loi communale;

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant que Monsieur Pierre DOUMONT, rue Victor Gilmet, 10 à 5020 Flawinne a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5000 Namur, rue Henri Blés, 28 et paraissant cadastré section G, n^o 161p, et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation en 4 appartements et 2 studios;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 6 août 2012;

Attendu que l'accusé de réception de complétude du dossier porte la date du 10 octobre 2012;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986 paru au Moniteur belge du 18 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est repris en classe A au schéma de structure communal approuvé définitivement par le conseil communal du 23 avril 2012 et entré en vigueur le 24 septembre 2012;

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

Eléments de composition du dossier de demande

Vu le rapport de présentation du 24 août 2012 figurant au dossier ainsi que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et, sur le plan de la performance énergétique des bâtiments, la déclaration simplifiée PEB;

Appréciation

Attendu qu'en son rapport du 04 octobre 2012, le service technique de l'urbanisme émet un avis défavorable pour les motifs suivants :

- Densification excessive (128 [logements]/ha);
- Aucune solution pour le stationnement;
- Seraient acceptés 2 voire 3 logements maximum;

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation développée par le service technique de l'urbanisme;

Vu l'article 107, § 1^{er}, du CWATUPE;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Pierre DOUMONT est refusé pour la régularisation de la transformation d'une habitation en 4 appartements et 2 studios aux motifs précités émis par le service technique de l'urbanisme dans son avis reproduit ci-dessus.

[...]"

8. Le 23 décembre 2012, la partie requérante introduit un recours contre la décision précitée du 4 décembre 2012 auprès du Gouvernement wallon.

9. Le 18 janvier 2013, la partie requérante est entendue par la commission d'avis sur les recours, qui émet un avis défavorable du même jour, dont il ressort ce qui suit :

" [...]

Vu le document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet et transmis par la direction générale opérationnelle - aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie (DGO4) - en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 452/13 du CWATUPE, la commission émet son avis motivé en fonction du document précité et des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 120 du CWATUPE, une audition s'est déroulée ce jour en présence du demandeur, de son architecte et de la commission; que la DGO4 [lire : direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie], non représentée lors de ladite audition, n'a pas présenté le document visé à l'article 452/12 comme le requiert l'article 120 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la DGO4 indique, dans le document précité, que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur;

Compte tenu de ce que la DGO4 mentionne, dans ce même document, que le bien est repris en classe A au schéma de structure communal;

Compte tenu de ce que la DGO4 relève, dans le document susmentionné, que le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par les personnes à mobilité réduite est d'application; que le projet n'est pas conforme à ce règlement «en ce qui concerne (cela vise les parties communes du rez-de-chaussée : les actes et travaux constituent des transformations majeures) :

- 1) La présence de marches sur le cheminement depuis la rue (article 415/1);
- 2) La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée qui est inférieure à 50 cm (porte extérieure d'entrée) (article 415/2);
- 3) Le libre passage qui est inférieur à 85 cm à deux portes intérieures (article 415/2)»;

Compte tenu enfin de ce que la DGO4 fait remarquer dans le document précité que «[i]l apparaît à la lecture du dossier qu'avant les travaux, il y avait deux logements dans l'immeuble; qu'après les travaux il y en a six (densité actuelle : 128 logement[s] par ha). (Travaux réalisés à partir de 2008 date d'achat de l'immeuble par le propriétaire actuel)»;

Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme attaqué a été refusé notamment aux motifs que la densification est excessive; que la commission partage cette position; que, bien que le bâtiment en cause présente une volumétrie importante, le programme demandé n'est de nature à procurer des logements de qualité (plus spécifiquement en ce qui concerne les studios); que si la commission n'est pas contre la division du bâtiment en plusieurs logements, elle considère que le programme demandé est trop important; que par ailleurs, les espaces communs de rangement (local poubelles, vélos, etc.) sont nettement insuffisants; que, par conséquent, la commission estime, au vu de ces éléments, que l'article 1^{er} du CWATUPE n'est pas respecté (gestion qualitative du cadre de vie) en l'espèce;

La Commission émet un avis défavorable".

10. Le 18 avril 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

- " Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Considérant que Monsieur DOUMONT a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Namur, rue Henri Blès, 28, cadastré section G, n° 161p, et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation afin d'y aménager 4 appartements et 2 studios;

Considérant qu'en date du 16 octobre 2012, le collège communal de la ville de Namur a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du collège communal a été envoyée au demandeur le 4 décembre 2012;

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 23 décembre 2012, réceptionné le 26 décembre 2012; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

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

Considérant que l'audition a eu lieu le 18 janvier 2013;

Considérant que cette commission a émis, en date du 18 janvier 2013, un avis défavorable (voir annexe);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que ce bien est repris en partie centrale des quartiers urbains (classe A), ainsi que dans un périmètre de noyau de vie au schéma de structure communal approuvé par le conseil communal en date du 23 avril 2012 et entré en vigueur le 24 septembre 2012;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice permet d'établir que le dossier ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu de l'objet de la demande (régularisation de la transformation d'une habitation afin d'y aménager 4 appartements et 2 studios), de sa situation (bâtiment existant situé en milieu urbain), ainsi que son impact mineur sur l'environnement;

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation d'une habitation afin d'y aménager 4 appartements et 2 studios;

Considérant que la décision de l'autorité compétente ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis;

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article 26 du Code; qu'il y a dès lors lieu d'examiner ce projet en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti, ainsi que de la qualité du cadre de vie résultant des aménagements réalisés;

Considérant que les travaux et aménagement sollicités ont été réalisés à partir de 2008, date d'achat de l'immeuble par le demandeur; qu'auparavant, l'immeuble accueillait 2 logements;

Considérant que passer de deux à six logements sans modification de l'enveloppe extérieure de l'immeuble conduit inévitablement à une surdensification des lieux, que pareille division engendre des espaces de vie réduits, voire disproportionnés (surfaces de certains séjours équivalentes à celles des chambres), mais aussi une promiscuité inévitable et des nuisances multiples (fréquentation importante des communs non prévus à cet effet, bruits, odeurs,...);

Considérant que le cadre de vie en résultant pour les occupants de l'immeuble est de piètre qualité; que les autorités ne peuvent cautionner pareils actes et travaux qui visent une rentabilité excessive du bien au détriment du cadre de vie de ses habitants; que cette demande s'écarte des objectifs définis par l'article 1^{er} du Code (gestion qualitative du cadre de vie);

Considérant que ces motifs sont partagés par la commission d'avis sur les recours dont l'avis défavorable est motivé notamment comme suit : «Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme attaqué a été refusé notamment aux motifs que la densification est excessive; que la commission partage cette position; que, bien que le bâtiment en cause présente une volumétrie importante, le programme demandé n'est pas de nature à procurer des logements de qualité (plus spécifiquement en ce qui concerne les studios); que si la commission n'est pas contre la division du bâtiment en plusieurs logements, elle considère que le programme demandé est trop important; que par ailleurs, les espaces communs de rangement (local poubelles, vélos, etc.) sont nettement insuffisants; que, par

conséquent, la commission estime, au vu de ces éléments, que l'article 1^{er} du CWATUPE n'est pas respecté (gestion qualitative du cadre de vie) en l'espèce»;

Considérant que l'immeuble devrait se limiter à un programme de maximum deux voire trois logements;

Considérant, enfin, que la demande n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visé aux articles 414 et suivants du Code;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme sollicité".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la partie requérante prend un moyen unique "de l'erreur dans les motifs, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du schéma de structure de la commune de Namur, de la déclaration de politique régionale wallonne 2009-2014, de l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des principes de bonne administration comme celui du fair-play, de l'erreur de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir";

que, quant à la recevabilité de son moyen, elle souligne qu'elle concentre ses critiques de légalité autour du motif fondamental de refus du problème allégué de surdensification des lieux; qu'elle s'autorise, à cet égard, de l'arrêt ADELAIRE, n° 181.422 du 20 mars 2008, aux termes duquel il a été jugé que lorsqu'un motif de l'acte attaqué est illégal, "il n'apparaît pas possible au Conseil d'Etat, sous peine d'empiéter sur le pouvoir d'appréciation de la partie adverse, de déterminer si, en l'absence de ces motifs illégaux, la partie adverse aurait pris la même décision"; qu'elle considère, par ailleurs, que le fait que la demande ne soit pas conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite n'est pas de nature à "rejeter" le recours sachant qu'il s'agit de conditions classiquement imposées dans les permis d'urbanisme et que ces motifs sont précisés à titre surabondant;

que, quant au fond, elle expose, dans une première branche, après avoir rappelé la valeur indicative du schéma de structure communal (S.S.C.) et les exigences en termes de motivation formelle résultant de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, que le S.S.C. prévoit, dans sa partie II - options (point 3.1.2.4.), qu'"à proximité des institutions d'enseignement supérieur, la création de nouveaux logements pour étudiants sera favorisée en tenant compte de

leur bonne intégration dans le tissu bâti existant"; qu'elle note qu'en l'espèce, le bien litigieux se trouve à proximité de neuf établissements d'enseignement supérieur - qu'elle énumère -, ainsi que de divers services utilisés par les étudiants; qu'elle relève que les studios litigieux sont occupés par des étudiants et que bon nombre d'autres bâtiments à proximité ont fait l'objet de division en vue de créer des kots pour étudiants; qu'elle soutient que ces circonstances n'ont nullement été prises en compte et qu'au contraire, l'acte attaqué est assorti d'une motivation stéréotypée; qu'elle en déduit que la partie adverse n'a pas examiné le dossier en fonction des règles spécifiques résultant du schéma de structure; qu'elle considère que la seule mention, dans l'acte attaqué, que "le bien est repris en partie centrale des quartiers urbains (classe A), ainsi que dans un périmètre de noyau de vie au schéma de structure communal [...]" ne démontre pas que le caractère étudiantin du quartier a été pris en compte; qu'elle estime que si la partie adverse avait tenu compte de ce contexte, sa décision aurait été autre;

que, par ailleurs, elle fait observer que le S.S.C. prévoit, dans sa partie II - options (point 3.1.2.4.), que "la division horizontale ou verticale d'une maison unifamiliale peut être envisagée pour autant qu'un logement familial (3 chambres ou plus) soit maintenu au rez-de-chaussée et/ou au premier étage avec la jouissance du jardin [et] que les besoins de stationnement liés à cette division n'entraînent pas une pression excessive sur le stationnement dans le domaine public"; qu'elle affirme que cet examen n'a pas été effectué; qu'elle concède que le logement du rez-de-chaussée ne comporte que deux chambres mais estime que le logement en question entre bien dans le champ d'application de la disposition précitée vu son caractère spacieux et sachant que les deux annexes de celui-ci pourraient être transformées en chambres; qu'elle s'étonne que l'autorité ne se soit pas interrogée sur l'opportunité de transformer une annexe en chambre et y voit une preuve que la partie adverse n'a pas examiné la conformité du projet au S.S.C.;

qu'enfin, elle fait remarquer que le S.S.C. prévoit, toujours dans sa partie II - options (point 3.1.2.3.), qu'en vue d'assurer la mixité sociale, il convient de "diversifier les tailles de logement (mixité intergénérationnelle)"; qu'elle considère que les logements litigieux visent justement à favoriser la diversification de la taille des logements; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué n'en parle pas, ce qui démontre, selon elle, que l'autorité délivrante n'a pas examiné la demande au regard du S.S.C., comme elle en avait l'obligation;

que, dans une deuxième branche, se fondant sur l'article 1^{er} du CWATUPE, la déclaration de politique régionale wallonne 2009-2014 et le S.S.C., elle affirme qu'il est poursuivi un objectif de densification, de manière durable, des noyaux d'habitat existants; qu'elle soutient qu'il n'est pas raisonnable de solliciter du demandeur qu'il

limite son projet à "un programme de maximum deux voire trois logements" alors même que l'immeuble litigieux se trouve à proximité d'institutions d'enseignement supérieur et que le quartier est dévolu à des jeunes travailleurs, à des familles non nombreuses ou à des étudiants, et qu'à l'avenir, les logements seront de plus en plus petits; qu'elle estime que le fait de limiter la division de l'immeuble litigieux, d'une surface de plancher d'environ 340 m² dans un quartier étudiant, à deux ou trois logements nécessiterait des travaux importants et est contraire au principe d'utilisation parcimonieuse du sol; qu'elle fait valoir que de tels logements seraient difficilement vendables ou louables car trop grands pour le quartier concerné; qu'elle y voit une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse;

que, dans une troisième branche, elle critique la motivation de l'acte attaqué; qu'elle conteste le motif selon lequel "pareille division engendre des espaces de vie réduits, voire disproportionnés (surfaces de certains séjours équivalentes à celles des chambres)" en soulignant que les dimensions des pièces n'ont pas été modifiées, que les plus petits espaces sont attribués aux studios, que leur superficie est de plus de 21 m² (soit une superficie supérieure au 15 m² requis par l'article 18, § 1^{er}, de l'arrêté du 30 août 2007 du Gouvernement wallon "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") et qu'il n'est pas compréhensible qu'un logement d'une surface équivalente à celle des chambres serait de mauvaise qualité; qu'elle remet en cause le motif relatif à "une promiscuité inévitable et des nuisances multiples (fréquentation importante des communs non prévus à cet effet, bruits, odeurs,...)" en estimant que la promiscuité est le propre des centres urbains et qu'une nouvelle fois, les logements litigieux respectent les normes minimales de superficie, en relevant que l'usage fréquent des communs est sans rapport avec le fait que les logements seraient de piètre qualité, en affirmant que la présence de bruits et d'odeurs ne repose sur rien et que la partie adverse aurait dû, en vertu du principe de minutie et de préparation des décisions avec soin, l'interroger avant d'arriver à une telle conclusion, ce d'autant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement prévoit que le projet ne causerait aucune nuisance et en insistant sur l'épaisseur des murs de l'immeuble; qu'elle considère stéréotypés les motifs selon lesquels "le cadre de vie en résultant pour les occupants de l'immeuble est de piètre qualité" et "les autorités ne peuvent cautionner pareils actes et travaux qui visent une rentabilité excessive du bien au détriment du cadre de vie de ses habitants"; qu'elle souligne que le dernier motif précité est, par ailleurs, étranger au bon aménagement du territoire et à la police de l'urbanisme; qu'elle estime que la partie adverse n'a pas calculé la densité du projet lorsqu'elle affirme que "la densification est excessive"; qu'elle relève que le projet comporte quatre caves disponibles pour les appartements (pas pour les studios) en réponse au motif selon lequel "les espaces communs de rangement (local poubelles, vélos, etc.) sont nettement insuffisants";

Considérant que, sur la première branche, elle réplique que le seul fait que le S.S.C. soit visé dans les considérants de l'acte attaqué ne permet pas de démontrer qu'il a bien été examiné par la partie adverse; qu'elle souligne que la densité proposée par le projet est conforme à ce S.S.C. et note que l'examen de conformité en question ne ressort pas de la motivation formelle de l'acte attaqué; qu'elle affirme qu'en prévoyant une densité minimale, ce S.S.C. vise à encourager une densification importante, sans limite maximale; qu'elle soutient que l'examen du schéma en question par l'autorité aurait nécessairement impliqué que le motif de la surdensification ne soit pas retenu; que, par ailleurs, elle rappelle que l'acte attaqué ne permet pas d'affirmer que la partie adverse a examiné si le bien litigieux se trouve à proximité des institutions d'enseignement supérieur, ce qu'elle n'infirmait d'ailleurs pas dans son mémoire en réponse; qu'elle insiste sur le fait que la création de logements pour les étudiants doit être favorisée à l'endroit où se trouve le bien litigieux; qu'elle estime que la partie adverse n'était pas dispensée d'examiner cette orientation de densification par le simple fait qu'elle n'a pas invoqué l'argument dans son recours au Gouvernement; qu'elle considère encore que le refus se fonde sur des motifs propres à un quartier résidentiel, et non pas à un quartier d'étudiants, comme c'est pourtant le cas en l'espèce; que, à propos de la troisième branche, elle réplique en précisant que les communs ont été pensés en fonction de la taille du bâtiment, celle-ci restant inchangée; que, sur ce point, elle estime que la partie adverse ne démontre pas en quoi les communs ne seraient pas à même de supporter la fréquentation engendrée par le projet;

Considérant, sur la recevabilité du moyen critiquée par la partie adverse, que lorsqu'une décision administrative se fonde sur plusieurs motifs, en l'absence de précision sur le caractère déterminant de chacun de ceux-ci, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué; qu'en l'espèce, plusieurs motifs ont justifié la décision de refus de la demande de permis de régularisation : d'une part, la surdensification des lieux, d'autre part la piètre qualité de vie en résultant pour les occupants de l'immeuble et, enfin, la violation du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite; que la motivation de l'acte attaqué ne fait pas apparaître que l'un de ces motifs serait déterminant; que la partie requérante est recevable à limiter ses critiques de légalité à un seul des motifs de l'acte attaqué, s'agissant de celui portant sur la surdensification des lieux, dès lors que s'il devait être jugé illégal, c'est bien l'illégalité de l'intégralité de l'acte attaqué qui en résulterait; que le moyen unique est recevable;

Considérant que, sur la première branche, il convient de rappeler que la force juridique du schéma de structure communal est caractérisée par la valeur indicative; que l'autorité peut s'écarter du document à valeur indicative à la condition de le justifier dans une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire sur la base des circonstances particulières de la cause;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué fait expressément mention, en son neuvième considérant, de l'existence du schéma de structure communal et précise que le bien litigieux est repris en partie centrale des quartiers urbains (classe A), ainsi que dans un périmètre de noyau de vie à ce schéma;

Considérant, par ailleurs, que si ce schéma de structure communal prévoit bien au point 3.1.2.4., 4^{ème} point, alinéa 2, de la "partie II : options", qu'à "proximité des institutions d'enseignement supérieur, la création de nouveaux logements pour étudiants sera favorisée en tenant compte de leur bonne intégration dans le tissu bâti existant", la partie requérante omet de mentionner que le premier alinéa de ce point soumet la division horizontale ou verticale d'une maison unifamiliale à deux conditions, à savoir qu'"un logement familial (3 chambres ou plus) soit maintenu au rez et/ou au 1^{er} étage avec la jouissance" et que "les besoins en stationnement liés à cette division n'entraînent pas une pression excessive sur le stationnement dans le domaine public";

Considérant qu'en l'espèce, le logement au rez-de-chaussée de l'immeuble prévu dans le projet ne respecte pas la première de ces conditions, faute de disposer des trois chambres ou plus requises; qu'il en résulte que le bien litigieux n'est pas visé par l'orientation précitée relative à la division des habitations se trouvant à proximité des institutions d'enseignement supérieur et que, par voie de conséquence, la partie adverse ne devait pas exposer les motifs pour lesquels elle s'écarte - quod non - des orientations précitées du S.S.C.;

Considérant, enfin, que l'orientation de mixité sociale reprise au point 3.1.2.3 du schéma de structure, de portée générale, n'est pas remise en cause par le refus du permis attaqué, la partie adverse exposant précisément les motifs pour lesquels elle n'accorde pas la régularisation sollicitée, compte tenu notamment de la surdensification résultant du projet et eu égard à la piètre qualité des logements proposés; que la première branche du moyen unique n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'en l'espèce, la partie adverse justifie le refus de

permis et estime raisonnable la division du bien en deux, voire trois logements par les motifs suivants :

" Considérant que passer de deux à six logements sans modification de l'enveloppe extérieure de l'immeuble conduit inévitablement à une surdensification des lieux, que pareille division engendre des espaces de vie réduits, voire disproportionnés (surfaces de certains séjours équivalentes à celles des chambres), mais aussi une promiscuité inévitable et des nuisances multiples (fréquentation importante des communs non prévus à cet effet, bruits, odeurs,...);

Considérant que le cadre de vie en résultant pour les occupants de l'immeuble est de piètre qualité; que les autorités ne peuvent cautionner pareils actes et travaux qui visent une rentabilité excessive du bien au détriment du cadre de vie de ses habitants; que cette demande s'écarte des objectifs définis par l'article 1^{er} du Code (gestion qualitative du cadre de vie);

Considérant que ces motifs sont partagés par la commission d'avis sur les recours dont l'avis défavorable est motivé notamment comme suit : «Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme attaqué a été refusé notamment aux motifs que la densification est excessive; que la commission partage cette position; que, bien que le bâtiment en cause présente une volumétrie importante, le programme demandé n'est pas de nature à procurer des logements de qualité (plus spécifiquement en ce qui concerne les studios); que si la commission n'est pas contre la division du bâtiment en plusieurs logements, elle considère que le programme demandé est trop important; que par ailleurs, les espaces communs de rangement (local poubelles, vélos, etc.) sont nettement insuffisants; que, par conséquent, la commission estime, au vu de ces éléments, que l'article 1^{er} du CWATUPE n'est pas respecté (gestion qualitative du cadre de vie) en l'espèce»;

Considérant que l'immeuble devrait se limiter à un programme de maximum deux voire trois logements";

Considérant que ces motifs permettent de comprendre le bien-fondé de l'appréciation portée par la partie adverse en l'espèce, qui s'appuie notamment sur le critère d'une certaine qualité du cadre de vie des futurs habitants des logements; que la partie requérante reste en défaut de démontrer que, ce faisant, l'autorité administrative commet une erreur manifeste; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation ou celle de la partie requérante à celle formulée par l'autorité délivrante, qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour déterminer ce qui relève du bon aménagement des lieux; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que les motifs de la décision, reproduits ci-dessus, permettent précisément de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse n'a pas accordé le permis de régularisation sollicité; que, par ailleurs, ils n'apparaissent ni inexacts ni stéréotypés, au vu des pièces de la demande; que le fait que les superficies des studios soient supérieures aux surfaces minimales requises par l'arrêté du 30 août 2007 du Gouvernement wallon 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 n'implique pas que les considérations de la partie adverse selon laquelle le projet litigieux engendre des "espaces de vie réduits, voire disproportionnés (surfaces de certains séjours équivalentes à celles des chambres)" ou que la "densification est excessive" soient erronées; que la partie adverse a pu valablement considérer que les logements litigieux étaient, à son estime, de piètre qualité, dès lors que le projet engendre la "fréquentation importante des communs non prévus à cet effet"; qu'à cet égard, la présence de quatre caves privatives en sous-sol n'est pas de nature à infirmer l'exactitude du motif selon lequel "les espaces communs de rangement (local poubelles, vélos, etc.) sont nettement insuffisants"; qu'enfin, la motivation de l'acte attaqué n'est pas inadéquate en ce que la partie adverse expose, complémentairement au motif de la surdensification inappropriée du projet, qu'elle s'oppose à ce type de travaux visant, à son estime, "une rentabilité excessive du bien au détriment du cadre de vie de ses habitants"; qu'il résulte de ce qui précède que la troisième branche du moyen n'est pas fondée,

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 douze décembre deux mille quatorze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

A.-Fr. BOLLY.