CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.948 du 22 janvier 2015

A. 209.719/XIII-6703

En cause : **VANDAMME** Ludovic,
ayant élu domicile chez
Me Aurélie FISCHER, avocat,
avenue Roi Albert 200
5300 Andenne,

contre :

1. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   Me Martin ORBAN, avocat,
   Kaperberg 50
   4700 Eupen,

2. **la Ville de Liège,**
   ayant élu domicile chez
   Mes Patrick HENRY et
   Nathalie VAN DAMME, avocats,
   place des Nations Unies 7
   4020 Liège.

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

Vu la requête introduite le 7 août 2013 par Ludovic VANDAMME qui demande l'annulation de :

" - la décision de Monsieur le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité pour la Région wallonne, daté du 11 juin 2013 (référence WF271422) confirmant l'arrêté du Collège communal de la Ville de Liège du 28 décembre 2012 refusant au requérant le permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue de Campine 206 à 4000 Liège et destiné à aménager quatre logements dans un immeuble d'habitation (régularisation);

- la décision du Collège communal de la Ville de Liège du 28 décembre 2012 refusant au requérant le permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue de Campine 206 à 4000 Liège et destiné à aménager quatre logements dans un immeuble d'habitation (régularisation), décision initiale de refus";

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 la demande de poursuite de la procédure de la partie requérante ainsi que les derniers mémoires des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 17 novembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 décembre 2014 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Lana AHAD, loco Me A. FISCHER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Katia AMRI, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Xavier DRION, loco Mes P. HENRY et N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la seconde 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 faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 5 septembre 2012, Ludovic VANDAMME introduit auprès de l'administration de la ville de Liège une demande de permis d'urbanisme pour la régularisation de l'aménagement de quatre logements dans un immeuble destiné à l'habitation, sis rue de Campine, 206.

Le bien se situe dans une zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987. S'appliquent aussi le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 juillet 1987, le règlement communal sur les bâtisses et les logements sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935 et ses modifications subséquentes, le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité et le 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.

2. Le 5 octobre 2012, l'administration communale de la ville de Liège délivre un récépissé de dépôt de demande de permis d'urbanisme à la partie requérante.

3. Le 18 octobre 2012, un procès-verbal d'infraction est rédigé par un agent communal de la ville de Liège constatant que des "travaux de division de la maison unifamiliale en 4 logements [...] ont été effectuées lors de l'acquisition du bien en 2003".

4. Ce procès-verbal est transmis au procureur du Roi de Liège le 9 novembre 2012.

5. Par un courrier du 18 octobre 2012, le département de l'urbanisme de la ville de Liège informe la partie requérante que son dossier est incomplet en ce qu'il manque la preuve de paiement de la taxe communale de 150 euros.

6. Par un courrier du 25 octobre 2012, la partie requérante répond à la demande formulée dans le courrier précité du 18 octobre 2012.

7. Par un courrier du 8 novembre 2012, le département de l'urbanisme de la ville de Liège informe la partie requérante que son dossier est complet et expose la procédure administrative qui sera suivie.

8. Par un courrier du 8 novembre 2012, le département de l'urbanisme de la ville de Liège adresse la demande de permis au fonctionnaire délégué.

9. Le 9 novembre 2012, le procureur du Roi classe sans suite le dossier introduit après le procès-verbal d'infraction du 18 octobre 2012.

10. Le 13 novembre 2012, le service prévention de la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS transmet son avis.

11. Le 12 décembre 2012, le département de police administrative et de sécurité publique émet un avis favorable sur la demande, moyennant le respect de la condition de "pourvoir le logement des combles d'une superficie sous toiture d'éclairage naturel supérieure ou égale à 1/16 de la superficie habitable au sol".

12. Le 28 décembre 2012, le collège communal de la ville de Liège décide de refuser la demande de permis sollicitée.

Cette décision est rédigée de la manière suivante :

" Le Collège communal,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 1123-23 1° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Considérant que M. Ludovic VANDAMME a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Campine 206 à 4000 Liège, cadastré 18ème division, section E n° 294W5, et ayant pour objet : aménager quatre logements dans un immeuble d'habitation (régularisation);

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à l'administration communale contre récépissé daté du 05/10/2012;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, 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 le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 juillet 1987;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- règlement communal sur les bâtisses et les logements sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935 et ses modifications subséquentes;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité;
- 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;

Considérant qu'en vertu de l'article 107/2° b) du CWATUPE, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'incidences sur l'environnement et ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le (les) service(s) ou commission(s) ci-après a (ont) été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- S.S.S.P. : sécurité et salubrité publiques; que son avis sollicité en date du 08/11/2012 ne nous étant pas parvenu dans les délais impartis est réputé favorable par défaut;

- IILE : sécurité et incendie; que son avis sollicité en date du 08/11/2012 et transmis en date du 19/11/2012 est favorable conditionnel;

Considérant que seul le Gouvernement, le Fonctionnaire délégué ou le Collège communal peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que le projet consiste à régulariser la création de quatre logements dans un immeuble précédemment à vocation unifamiliale;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet 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; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que les travaux ont été réalisés sans autorisation préalable de notre assemblée; qu'un procès-verbal a été dressé en date du 18/10/2012 (n° 12 10 039 - notice Parquet n° 66.97.1043/12); que le présent dossier a été introduit afin de tenter de régulariser les travaux susmentionnés;

Considérant que l'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée, d'un étage supérieur ainsi que d'un niveau partiellement sous combles; qu'il comporte, en outre, deux niveaux sous le niveau du trottoir; que le niveau -2, le plus bas, se situe au niveau de la petite zone de cour et jardin;

Considérant que l'immeuble contient un logement d'une chambre au rez-de-chaussée, un second logement d'une chambre au premier étage, un troisième logement d'une chambre au dernier niveau (partiellement dans les combles), ainsi qu'un studio au niveau -1; que la salle de bains de ce dernier se situe au niveau -2;

Considérant que le projet proposé n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses, et en particulier aux articles :

- 60 : la hauteur sous plafond minimum des étages doit être de 2m80;

Considérant que pour l'espace sous combles, une hauteur de 2m60 sur l'entièreté des locaux, ou de 2m80 sur la moitié de celle-ci est obligatoire; que le studio ainsi que le logement du dernier étage ne sont pas conformes à cet article;

- 108 : les pièces destinées à être habitées doivent recevoir directement l'air et le jour de l'extérieur par des fenêtres ouvrantes (les velux ne sont pas comptabilisés puisque sont considérés comme des surfaces de complément, et non pas comme des fenêtres verticales ouvrantes à proprement parler). Toutes les autres pièces doivent suffisamment être ventilées. Les fenêtres doivent avoir une surface totale au moins égale au sixième de la surface plancher des locaux;

Considérant que le studio ainsi que le logement du dernier étage ne sont pas conformes à cet article;

- 108 : il est interdit d'utiliser comme logement des caves et ce, quelle que soit leur étendue;

Considérant que le studio n'est dès lors pas conforme à cet article, puisque réalisé en-dessous du niveau de la voirie, et donc en cave;

- 131 : les sanitaires ne peuvent en aucun cas directement communiquer avec une pièce destinée à l'habitation, ni servant à la fabrication, la préparation ou la conservation de produit alimentaires;

Considérant que les appartements du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étages ne sont pas conformes à cet article;

Considérant que, hormis les points évoqués précédemment, le projet propose de plus, une maximalisation du nombre de logements; qu'au vu de l'immeuble en question, ce nombre ne permet pas de garantir le confort des futurs locataires;

Considérant que le projet proposé ne constitue, en aucun cas, un bon aménagement des lieux;

CONCLUSION

Considérant que les travaux réalisés sans autorisation préalable;

Considérant que ces travaux ne sont pas régularisables comme proposés dans la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que le nombre de logements proposé est bien trop conséquent, engendrant une maximalisation de la densité de ceux-ci au sein de l'immeuble;

Considérant que le projet ne propose pas des espaces de vie conformes au règlement de sécurité, de santé et de salubrité;

Considérant que le projet ne propose pas des espaces de vie conformes au règlement communal sur les bâtisses;

Considérant, dès lors, que les logements proposés ne répondent, en aucun cas, aux critères de bonne habitabilité que tout nouveau logement doit proposer;

Considérant que le projet proposé ne constitue pas un bon aménagement des lieux;

Considérant que les dérogations doivent être considérées à titre exceptionnel;

Considérant que le projet engendre 4 dérogations au règlement communal sur les bâtisses; qu'elles ne sont pas admissibles;

DECIDE :

Article 1er. Le permis d'urbanisme sollicité par M. Ludovic VANDAMME est refusé.

[...]".

Il s'agit du second acte attaqué.

Cette décision est notifiée à la partie requérante par un courrier daté du 14 janvier 2013 adressé par pli recommandé du 22 février 2013 non réceptionné le

25 février 2013. Elle est également transmise au fonctionnaire délégué par un courrier du 14 janvier 2013.

13. Par un courrier du 15 février 2013, adressé par pli recommandé le 18 février 2013 et réceptionné le 19 février 2013, la partie requérante adresse un recours au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité contre la décision précitée du 28 décembre 2012 de refus de permis d'urbanisme.

14. Le 20 mars 2013, la commission d'avis sur les recours, après avoir entendu la partie requérante, émet un avis favorable moyennant le respect d'une condition, dont il ressort ce qui suit :

" [...]

Compte tenu de ce qu'il ressort du document transmis par la DGO4 que le bâtiment en cause se situe en zone d'habitat au plan de secteur; que l'administration relève plusieurs manquements au règlement communal sur les bâtisses et les logements, à savoir :

« Chapitre VI - Volume des constructions, espaces libres

Article 60 : Hauteur des étages

La hauteur sous plafond des étages n'est pas de 2m80 minimum (mesure relevée sur plan 'coupe' 2m78 et 2m50.

Chapitre XII - Salubrité et sécurité des habitations et de leurs dépendances

Article 108 : Pièces destinées à être habitées

- Les fenêtres doivent avoir une surface totale au moins égale au sixième de la surface du plancher
- Ce n'est pas le cas pour le studio situé au niveau -1
- Et pour le living et la cuisine au niveau combles
- Il est interdit d'utiliser comme logement de caves quelle que soit leur étendue : studio situé au niveau -1 en dessous du niveau de la voirie

Chapitre XV - Installations sanitaires

Article 131 : les W.C. des combles, du niveau + 1 et du rez-de-chaussée communiquent directement avec une pièce destinée à l'habitation»;

Compte tenu de ce que la Commission estime que la réalisation de quatre logements dans ce bâtiment n'est pas opportune; qu'en effet, les surfaces sont surexploitées, ce qui ne permet pas d'organiser des logements de qualité au sens de l'article 1er du CWATUPE;

Compte tenu de ce que seuls trois logements pourraient être admis; que le studio situé en-dessous du niveau de la voirie doit être affecté à un local de rangement commun;

La Commission émet un avis favorable moyennant le respect de cette condition".

15. Par un courrier du 28 mars 2012, le conseil de la partie requérante transmet des photographies des quatre logements à la commission d'avis sur les recours.

16. Par un courrier du 31 mai 2013, le conseil de la partie requérante adresse un rappel à la Région wallonne en invoquant l'article 121 du CWATUPE, dont il sera accusé réception par un courrier du 4 juin 2013.

17. Par un arrêté du 11 juin 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité rejette le recours du 18 février 2013 et refuse le permis d'urbanisme demandé.

Cet arrêté est rédigé comme suit :

" Le Ministre,

[...]

Considérant que la demande de permis vise à régulariser l'aménagement de 4 logements dans un bâtiment existant;

Considérant le procès-verbal dressé le 18 octobre 2012 portant les constations suivantes : «travaux de division de la maison unifamiliale en 4 logements qui ont été effectuées lors de l'acquisition du bien en 2003»; que ce procès-verbal a été envoyé au demandeur le 9 novembre 2012, soit après l'introduction de la présente demande; que le parquet a classé sans suite le dossier;

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

Considérant que l'article 155, § 6 du Code dispose notamment que :

« Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le cas échéant en application des articles 110 à 113 ou 127, § 3, et eu égard à la destination générale de la zone ou de son caractère architectural, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant»;

Considérant que les travaux sollicités ont été réalisés avant l'entrée en vigueur des actuelles dispositions du Code relatives à la performance énergétique des bâtiments; que, toutefois, à l'époque (2003), le Code imposait le respect de certaines normes en matière d'isolation et de ventilation, normes moins exigeantes qu'à l'heure actuelle; que, sur base des éléments déposés au dossier, il n'est pas certain que les logements créés respectent ces normes applicables en 2003 (absence des formulaires ad hoc); qu'à tout le moins, le respect de ces normes s'impose;

Considérant que le Collège communal relève que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses et logements en ce qui concerne :

- la hauteur sous plafond minimale des étages (article 60), l'espace sous combles devant présenter une hauteur de 2,60 m sur l'entièreté des locaux ou de 2,80 m sur la moitié de celle-ci; par ailleurs, le Collège relève également que le studio et le logement du dernier étage ne sont pas conformes à cette disposition;
- le studio est réalisé en dessous du niveau de la voirie, soit en cave ce qui est interdit (article 108);
- le studio et le logement du dernier étage ne sont pas conformes au prescrit de l'article 108 relatif à l'éclairage naturel des pièces d'habitation;
- les W.C. des logements du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étages, communiquent directement avec une pièce destinée à l'habitation, ce qui est expressément interdit (article 131);

Considérant que l'article 113 du Code dispose notamment que :

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

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

Considérant que l'article 114 du Code précise que :

« Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1er, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1er.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que les dérogations reprises ci-avant n'ont pas été soumises aux mesures particulières de publicité visées par l'article 114 du Code;

Considérant que certaines prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et logements ne correspondent plus aux standards actuels de la construction;

Considérant qu'il y a lieu d'examiner la demande 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 sollicités;

Considérant que la demande maximalise à outrance les possibilités du bâtiment au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants des logements;

Considérant que les logements aménagés dans les combles, ainsi qu'aux niveaux -1 et -2 offrent un piètre cadre de vie (pour les logements dans les combles : la configuration et le très faible éclairage naturel de son living, ainsi que la faible hauteur sous plafond de sa chambre - cf reportage photographique; pour le studio : les très faibles hauteurs sous plafond - 2,15 et 2,20 mètres selon la coupe,

l'absence d'éclairage naturel direct pour la cuisine, et la vue depuis le living - cf reportage photographique); que ces logements ne rencontrent pas la gestion qualitative du cadre de vie de l'article 1er du Code;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés en cours de procédure :

- Ville de Liège, Département de la Police administrative et de la Sécurité publique : que son avis daté du 12 décembre 2012 est favorable sous réserve de «pourvoir le logement des combles d'une superficie en toiture d'éclairage naturel supérieure ou égale à 1/16 de la superficie habitable au sol»;

- Intercommunale d'incendie de Liège et environs : que son avis daté du 13 novembre 2012 est favorable conditionnel;

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

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur VANDAMME est refusé.

[...]".

Il s'agit du premier acte attaqué.

19. Cette décision est notifiée à la ville de Liège par un courrier du 12 juin 2013, adressé par pli recommandé réceptionné le 13 juin 2013. Elle est également notifiée par des courriers adressés par pli recommandé à la partie requérante, présenté 13 juin 2013, mais non réceptionné ce jour-là, et à son conseil (réceptionné le 13 juin 2013);

Considérant, quant à la recevabilité du recours dirigé contre le second acte attaqué, que l'autorité qui statue sur un recours en réformation substitue sa décision à l'acte entrepris;

que, en l'espèce, les articles 119 et suivants du CWATUPE créent un recours en réformation de la décision du collège communal par le Gouvernement wallon; que la décision du ministre, prise par délégation sur ce recours, s'est substituée à celle du collège communal; qu'il s'ensuit que le recours est irrecevable en tant qu'il est dirigé contre la décision du collège communal du 28 décembre 2012 et que la seconde partie adverse doit être mise hors de cause;

Considérant, en revanche, que le recours est recevable en ce qu'il est dirigé contre l'arrêté ministériel du 11 juin 2013;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de "l'illégalité des actes attaqués quant aux motifs"; qu'il prétend que les deux actes attaqués sont inadéquatement motivés par le non-respect du règlement communal sur les bâtisses;

qu'il conteste la règle fixant une hauteur maximale de 2,60 mètres sur la totalité des locaux prévue en son article 60; qu'il juge cette prescription excessive et affirme que la dérogation sollicitée n'est que minime puisque la hauteur sous plafond du logement du dernier étage est de 2,50 mètres; qu'il relève que l'article 20 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 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du logement" autorise une hauteur inférieure;

qu'il conteste avoir méconnu l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses; qu'il affirme que le studio litigieux n'est pas situé en cave; qu'il explique que ce local se trouve bien en dessous du côté rue, mais qu'il donne sur une terrasse en façade arrière parce que le terrain est en pente; qu'il pointe l'existence de baies verticales donnant sur la terrasse;

qu'il juge excessif d'exiger pour les fenêtres une surface totale d'un sixième au moins de la surface plancher des locaux et invoque l'arrêté royal du 8 juillet 1997 "déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité" qui n'impose qu'une source d'éclairage naturel d'au moins un douzième de la surface de plancher; qu'il s'étonne que les velux ne soient pas comptabilisés et fait valoir qu'un velux pourrait être encore ajouté;

qu'il conteste le non-respect de l'article 131 qui prévoit que les sanitaires ne peuvent pas directement communiquer sur une pièce destinée à l'habitation ou qui est affectée à la fabrication, la préparation ou la conservation de produits alimentaires; qu'il soutient que la disposition n'est pas violée dès lors que les toilettes du rez-de-chaussée donnent sur le hall, tandis que la douche est contigüe à la chambre; que, quant au logement situé dans les combles, il fait valoir que les sanitaires ne s'ouvrent pas directement sur le living, un sas séparant les deux;

qu'il conclut que "manifestement, tant le collège communal [que] le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité n'ont pas motivé adéquatement leur décision";

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant observe que le premier acte attaqué refuse la demande de permis en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non-bâti, ainsi qu'en fonction de la qualité du cadre de vie;

qu'il affirme que les éléments relevés par l'auteur du second acte attaqué ne correspondent pas à la réalité des faits; qu'il fait valoir que la chambre sous les combles ne présente pas une faible hauteur sous plafond puisque les plans font référence à une hauteur de 2,50 mètres;

qu'il affirme ne pas comprendre pourquoi la vue depuis le living du studio (logement situé en -1 et -2) offrirait un "piètre cadre de vie à ses occupants"; qu'il s'autorise des plans dont il ressort que le studio a une fenêtre avec vue sur la terrasse à l'arrière de la maison;

qu'il estime que le projet présente le confort nécessaire pour les habitants et consiste à obtenir la régularisation d'une situation existant depuis un certain nombre d'années au cours desquelles aucune remarque n'a été formulée et aucune intervention du service de la ville de Liège chargé de la sécurité et la salubrité publiques n'a été organisée;

qu'il fait valoir que les actes attaqués ne sont pas motivés adéquatement et procèdent d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, pour être recevable, un moyen doit comporter l'indication de la règle de droit qui a été violée et de la manière dont elle a été enfreinte; que cette exigence garantit le respect des droits de la défense et la bonne administration de la justice;

Considérant qu'en l'espèce, il serait excessif de ne pas admettre que le requérant a dénoncé au moins une erreur de fait, une erreur manifeste d'appréciation et un défaut de motivation, ce que les parties adverses ont bien compris puisqu'elles répondent à ces critiques de légalité; que, en revanche, les critiques de légalité incidentes qu'il semble diriger contre certaines dispositions du règlement sur les bâtisses ne sont pas assez articulées pour être recevables;

Considérant qu'un principe général de droit exige que les actes administratifs unilatéraux reposent sur des motifs de droit et de fait exacts, pertinents et admissibles; que les motifs de droit et de fait qui justifient la décision doivent se dégager du dossier administratif; que le Conseil d'Etat est compétent pour connaître des erreurs de fait;

Considérant que l'appréciation de ces faits au regard du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative; que l'opportunité de l'action administrative échappe en principe au contrôle juridictionnel; que toutefois, sur la demande d'un requérant, le Conseil d'Etat doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant, en outre, que quand l'autorité fait entrer des éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soit établie;

Considérant, quant aux exigences de motivation formelle, que la loi du 29 juillet 1991 "relative à la motivation formelle des actes administratifs" prescrit que tout acte administratif à portée individuelle 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 cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que, lorsque l'autorité s'écarte des avis recueillis dans le cadre d'une procédure, elle doit s'en justifier dans la motivation formelle de l'acte;

Considérant, en l'espèce, que le premier acte attaqué motive comme suit le refus de la demande de permis :

" [...]

Considérant que certaines prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et logements ne correspondent plus aux standards actuels de la construction;

Considérant qu'il y a lieu d'examiner la demande 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 sollicités;

Considérant que la demande maximalise à outrance les possibilités du bâtiment au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants des logements;

Considérant que les logements aménagés dans les combles, ainsi qu'aux niveaux -1 et -2 offrent un piètre cadre de vie (pour les logements dans les combles : la configuration et le très faible éclairage naturel de son living, ainsi que la faible hauteur sous plafond de sa chambre - cf reportage photographique; pour le studio : les très faibles hauteurs sous plafond - 2,15 et 2,20 mètres selon la coupe, l'absence d'éclairage naturel direct pour la cuisine, et la vue depuis le living - cf

reportage photographique); que ces logements ne rencontrent pas la gestion qualitative du cadre de vie de l'article 1er du Code;

[...]";

Considérant que le requérant soutient à tort que le permis a été refusé pour le motif que le projet est contraire aux articles 60, 108 et 131 du règlement communal sur les bâtisses, qui est expressément écarté par la première partie adverse;

Considérant que le requérant ne démontre pas que les données factuelles visées par l'auteur du premier acte attaqué, telles que les hauteurs sous plafond, procèdent d'une erreur de fait;

Considérant, quant à la critique dirigée contre l'appréciation des faits, que le requérant tente de substituer son appréciation à celle de l'autorité compétente; que rien ne révèle que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant que les logements litigieux ne répondent pas à la conception qu'elle se fait d'un cadre de vie acceptable, compte tenu de la configuration de lieux, du peu d'éclairage naturel du living, de la faible hauteur sous plafond de la chambre des logements dans les combles, des très faibles hauteurs sous plafond, de l'absence d'éclairage naturel direct pour la cuisine et de la vue depuis le living du studio;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen "du non-respect du principe de proportionnalité";

que, dans une première branche, il affirme avoir demandé, dès l'achat de l'immeuble, en 2003, au service prévention de l'INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS (I.I.L.E.) d'évaluer la sécurité incendie; qu'il écrit que ce service a rédigé deux rapports à l'attention du bourgmestre de la ville de Liège; qu'il en infère que ce dernier était alors clairement informé de la situation de l'immeuble litigieux et n'a pourtant jamais remis en cause le respect des règles urbanistiques; qu'il fait valoir que le bourgmestre lui a au contraire écrit le 18 février 2005, pour attirer son attention sur la nécessité de réaliser les recommandations du service incendie avant la mise en location; qu'il en déduit que la ville de Liège a violé le principe de légitime confiance en ne l'interpellant pas, ce qui est, à son estime, constitutif d'un abus de droit; qu'il considère que le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité trompe à nouveau son attente légitime;

que, dans une seconde branche, il relève que l'avis donné le 13 novembre 2012 par l'I.I.L.E. était favorable conditionnel, que celui du 12 décembre 2012 du département de police administrative et de la sécurité publique de la ville de Liège était favorable sous réserve de "pourvoir le logement des combles d'une superficie en toiture d'éclairage naturel supérieure ou égale à 1/16 de la superficie habitable au sol" et que celui du 20 mars 2013 de la commission d'avis sur les recours était favorable à trois logements au lieu des quatre existants; qu'il prétend avoir fait valoir qu'il n'était pas opposé à une adaptation de son projet; qu'il remarque que les actes attaqués font fi de ces éléments et n'envisagent pas l'octroi du permis sous conditions; qu'il conclut à l'existence d'une disproportion;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant conteste, quant à la première branche, que les travaux de division ont été réalisés postérieurement à l'acquisition de l'immeuble, même s'il ne peut en indiquer la date avec précision; qu'il s'autorise d'une expertise demandée par la banque DEXIA qui confirme que l'immeuble comportait déjà quatre logements au moment de l'acquisition;

que, quant à la seconde branche, le requérant affirme ne pas percevoir de difficulté qui ferait obstacle à la délivrance d'un permis sous conditions; qu'il note que cette possibilité est expressément envisagée à l'article 86, § 1er, du CWATUPE;

Considérant, sur la première branche, que les principales critiques prises de la violation du principe de légitime confiance portent sur l'attitude qu'aurait eue la seconde partie adverse, qui a été mise hors de cause; que, par ailleurs, le requérant ne montre pas que l'absence de prise de position de la ville de Liège sur les manquements aux règles urbanistiques aurait eu une quelconque incidence sur le premier acte attaqué; que la première branche n'est pas recevable en ce qu'elle se fonde sur l'absence de prise de position de la ville de Liège;

que, quant à la violation prétendue du principe de légitime confiance par la première partie adverse, le requérant se limite à une affirmation sans démonstration; que la circonstance que la situation créée n'a pas donné lieu à contestation par le passé n'a pas pour effet de conférer un droit à la régularisation d'une construction érigée sans permis d'urbanisme préalable;

que la première branche n'est pas fondée en ce qu'elle vise la violation du principe de légitime confiance par la première partie adverse;

Considérant, sur la seconde branche, que, en matière de police administrative, le principe de proportionnalité impose d'abord à l'autorité investie d'un pouvoir discrétionnaire de donner à l'acte un objet qui sert adéquatement le but visé par la loi; qu'il exige ensuite que l'objet de l'acte soit nécessaire, c'est-à-dire que le service du but requière une restriction à la liberté aussi sévère que celle que l'autorité a choisie en donnant tel objet à l'acte; qu'il faut enfin que la restriction nécessaire ne porte pas atteinte de manière excessive à d'autres intérêts légitimes; qu'il s'agit alors de la proportionnalité au sens strict; que, dans l'exercice du contrôle de nécessité et de proportionnalité au sens strict, il n'appartient au Conseil d'Etat de censurer le choix de l'administration que si celui-ci est manifestement déraisonnable;

Considérant que le moyen pris de la disproportion n'est pas d'ordre public et qu'il appartient au requérant qui le fait valoir de montrer comment le principe de proportionnalité a été méconnu en l'espèce;

Considérant que l'article 123, alinéa 1er, du CWATUPE prévoit la possibilité d'assortir un permis d'urbanisme de conditions; qu'il est rédigé comme suit :

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

Considérant que le fait que des avis émis antérieurement à l'adoption du premier acte attaqué ont été favorables sous conditions, sous réserve ou sous tempérament ne lie pas l'autorité; que celle-ci a exposé les raisons pour lesquelles elle s'écarte de ces avis; que le requérant ne démontre pas que la première partie adverse a agi de manière déraisonnable en refusant le permis plutôt qu'en l'accordant sous conditions;

Considérant que le second moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La seconde partie adverse est mise hors de cause.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

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 XIIIe chambre, le vingt-deux janvier deux mille quinze par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme WIAME, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. M. PAQUES.