

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.582 du 28 avril 2016

A. 212.032/XIII-6945

En cause :

la Ville de Liège,

ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,

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

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
MOD RENOVATION,**

anciennement dénommée "**B&B IMMO**",
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LEJEUNE et
Jean-François MOREAU, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 28 mars 2014 par la ville de Liège qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré sur recours à la S.P.R.L. B et B IMMO par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité portant sur un bien sis à Liège, rue Bidaut, n° 30, cadastré section C numéro 334 M5 [lire 334m45], et ayant pour objet la transformation d'un immeuble";

Vu la requête déposée, selon la procédure électronique, sur le site internet du Conseil d'Etat le 19 mai 2014 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MOD RENOVATION, anciennement dénommée B&B IMMO, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 mai 2014 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 25 janvier 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 mars 2016 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Florence NATALIS, loco Mes P. HENRY et N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Célia HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Thibault CAEYMAEX, loco Mes P. LEJEUNE et J.-Fr. MOREAU, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur;

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 30 janvier 2013, Jean-Michel BLAISE, agissant pour le compte de la S.P.R.L. B&B IMMO, introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'un immeuble sis rue Bidaut 30 à Liège. Le bien est cadastré section C, 334m45.

Deux dérogations au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes sont sollicitées. Elles concernent l'article 396 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) (relatif aux pentes de toiture) et l'article 397 (relatif à la profondeur des constructions).

Le bien se situe en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon le 26 novembre 1987.

Il se situe dans un périmètre de protection arrêté par l'Exécutif régional wallon le 28 juillet 1987.

Le rapport des travaux projetés précise que l'immeuble à transformer comporte des annexes arrière, que les planchers et la toiture de l'une d'entre elles sont en très mauvais état, qu'une partie des annexes arrière sera détruite et transformées afin d'y placer une cuisine moderne, une buanderie/arrière-cuisine et une chambre à l'étage, que la demande de permis concerne également la modification de la vitrine située au rez-de-chaussée de la façade avant, le but étant de rendre cet immeuble uniquement "à usage d'habitation mis à la colocation (5 chambres)".

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise quant à elle, notamment, qu'aucune modification des volumes extérieurs ne sera réalisée hormis un assainissement de l'arrière afin d'offrir le maximum de jardin (volume projeté plus petit que l'existant, suppression du volume des wc) et, concernant la fonction du bâtiment, que l'immeuble est actuellement composé d'une partie commerciale et d'un appartement.

2. Une enquête publique est organisée du 11 au 26 février 2013. L'avis d'enquête précise que la demande de permis déroge aux articles 395 et 397 du CWATUPE.

3. Le 12 février 2013, l'intercommunale d'incendie de Liège et environs émet un avis conditionnel sur la demande.

4. Le 18 février 2013, le service de la sécurité et de la salubrité publiques de la ville de Liège émet un avis favorable sur la demande.

5. Le 10 mai 2013, le collège communal établit un rapport sur la demande au terme duquel il émet un avis favorable conditionnel pour la transformation du bâtiment mais défavorable sur le programme, estimant que les chambres du dernier niveau, qui n'ont pas accès directement à l'espace collectif, ne sont pas conformes au Code du logement et qu'en égard à sa configuration, il n'est pas opportun d'encourager l'utilisation de ce type d'immeuble "en multilogements".

6. Le 24 juin 2013, le fonctionnaire délégué accorde à titre exceptionnel les dérogations sollicitées et émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

7. Le 12 juillet 2013, le collège communal délivre le permis d'urbanisme mais refuse le programme proposé (logement collectif).

8. Le 27 août 2013, la S.P.R.L. B&B IMMO introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 29 août 2013.

9. Dans son avis favorable du 2 octobre 2013, la commission d'avis sur les recours relève que la demande implique également des dérogations aux articles 60 (hauteur des étages) et 108 (pièces destinées à être habitées : la pièce centrale - salle à manger - n'est pas réunie à la pièce arrière par une baie libre possédant une largeur au moins égale aux neuf dixièmes de la largeur du local) du règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage de la ville de Liège, et estime, contrairement à cette dernière, que la création de logement collectif à cet endroit est pertinente. Cet avis est assorti de la condition de respecter les conditions imposées par le Code du logement en matière de logements collectifs.

10. Le 19 novembre 2013, une lettre de rappel est envoyée au Gouvernement wallon qui la réceptionne le 20 novembre 2013.

11. Le 11 décembre 2013, la direction juridique des recours et du contentieux transmet au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité un rapport favorable sur la demande.

12. Le 20 décembre 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité sollicite de la ville de Liège qu'elle organise une enquête publique fondée sur l'application de l'article 330, 11^o, du CWATUPE, considérant que la demande déroge aux articles 60 et 108 du règlement sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage de la ville de Liège.

13. Une nouvelle enquête publique est organisée du 8 janvier au 23 janvier 2014. Elle suscite une lettre de réclamation qui évoque l'affectation du projet et préconise le retour en ville des familles avec enfants en leur proposant des maisons unifamiliales, la perte de qualité de vie du quartier et un problème de stationnement.

14. Le 29 janvier 2014, le ministre délivre le permis d'urbanisme sollicité et notifie sa décision à la demanderesse de permis notamment. Il s'agit de l'acte attaqué.

15. Le 4 février 2014, la ville de Liège transmet au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité le procès-verbal de clôture d'enquête publique adopté par le collège communal en séance du 30 janvier 2014;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 18 et 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 1^{er}, 19^o à 22^obis, du Code wallon du logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de fait et de l'erreur de droit;

qu'elle soutient que c'est à tort que la partie adverse précise dans l'acte attaqué que "la législation relative au logement relève d'une police administrative distincte" et que "c'est à tort que la partie adverse estime que le principe de l'indépendance des polices administratives lui permet de délivrer un permis d'urbanisme qui viole les dispositions d'un arrêté du gouvernement"; qu'en effet, selon elle, le principe de hiérarchie des normes impose au contraire à l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme de respecter les normes légales et réglementaires, se référant à cet égard à l'arrêt VERSCHUERE, n° 182.966, du 15 mai 2008; qu'elle relève qu'en l'espèce, aucune dérogation aux prescriptions de l'arrêté précité du 30 août 2007 n'a été sollicitée et, a fortiori, obtenue alors que le projet contrevient au Code du logement et à l'article 18, § 2 de l'arrêté précité qui dispose que "les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel du ménage";

Considérant que les parties adverse et intervenante se réfèrent à la jurisprudence de l'arrêt ISERENTANT, n° 120.877, du 24 juin 2003, et estiment qu'elle est transposable à la présente affaire; qu'en effet, selon elles, rien n'interdit au ministre de délivrer le permis d'urbanisme sollicité dès lors que le principe de

l'indépendance des polices s'oppose à ce qu'une autorisation prévue par une police soit refusée pour la raison que le demandeur n'aurait pas satisfait à l'une des conditions de l'autre police; que, selon elles, la référence à l'arrêt VERSCHUERE, n° 182.966, du 15 mai 2008 est inopportune dès lors que cette affaire concernait une demande de permis d'exploiter qui impose de vérifier si le projet est conforme aux prescriptions des plans d'aménagement applicables à la zone, prescriptions qui ont valeur réglementaire et qui s'appliquent à toutes les décisions individuelles et ce, indépendamment des polices administratives qui ont conduit à la délivrance des autorisations;

Considérant que la requérante réplique que les enseignements de l'arrêt ISERENTANT ne justifient pas la légalité de l'acte attaqué; qu'à son estime, dans cette affaire, la question posée était fondamentalement différente de celle du cas d'espèce puisque cette requérante prétendait qu'un refus de permis d'urbanisme empêchait la délivrance d'un permis de location; qu'en l'espèce, la ville de Liège prétend qu'une autorisation individuelle ne peut pas être délivrée en méconnaissance d'un arrêté réglementaire; que le raisonnement de la requérante repose tout d'abord sur le principe de hiérarchie des normes : l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 a une valeur réglementaire, les travaux autorisés par l'acte attaqué rentrent dans le champ d'application de cet arrêté qui contient des normes obligatoires pour que le logement puisse être occupé, et ces travaux ne respectent pas ces dispositions de sorte que l'acte attaqué autorise la création de logements interdits par des dispositions décrétales et réglementaires; qu'ensuite, "le raisonnement de la ville repose sur une approche logique et rationnelle des rapports entre les différentes polices administratives" : la location des espaces nécessitera l'obtention d'un permis de location, le permis de location ne pourra être délivré que si les dispositions de l'arrêté du 30 août 2007 précité sont respectées, et pour que les lieux respectent cet arrêté, ils doivent faire l'objet de travaux qui devront être autorisés par un permis d'urbanisme; qu'elle soutient, à titre subsidiaire, qu'à considérer même que l'acte attaqué ait pu être valablement délivré en méconnaissance de l'arrêté du 30 août 2007, l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen dans la mesure où la motivation selon laquelle "la législation relative au logement relève d'une police administrative distincte", traduit une erreur manifeste d'appréciation de la partie adverse qui fait fi de toutes les implications, notamment en terme de bon aménagement des lieux, de l'autorisation de travaux qui aboutissent à la création de logements insalubres et surpeuplés au sens du Code du logement; que, selon elle, l'autorisation de tels travaux nécessitait une motivation particulière de la partie adverse alors que la décision d'instance de la ville précisait clairement les raisons pour lesquelles le permis ne pouvait pas être délivré et que la décision aboutit à la création de logements prohibés par une autre réglementation wallonne;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme énonce comme objet : "transformation d'un immeuble", que les plans mentionnent "transformation d'un immeuble - création d'un logement en colocation (5 chambres)"; que le rapport des travaux projetés porte que "nous souhaitons rendre cet immeuble uniquement à usage d'habitation mis à la colocation (5 chambres)"; que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, au point 5I ("Intégration au cadre bâti et non bâti"), énonce que "concernant la fonction du bâtiment, il est décidé de convertir cet immeuble, actuellement composé d'une partie commerciale et d'un appartement, en un logement mis à la colocation (5 chambres)"; que l'annexe 21, formulaire K, attestation de l'architecte vise la "création d'un logement en colocation (5 chambres)";

Considérant que le recours administratif au gouvernement fait expressément référence à des kots pour étudiants; que, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, le ministre peut estimer que lesdites chambres ne peuvent être destinées à un logement permanent, mais bien à servir comme kots d'étudiants, conformément d'ailleurs aux précisions contenues dans le recours administratif; que les exigences pour un logement permanent et celles d'un kot d'étudiant sont en effet différentes en raison même de l'occupant; que, ce faisant, le ministre n'excède pas ses compétences;

Considérant que 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^o, à 22^obis, du Code wallon du logement, contient un chapitre II "Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement" composé des sections suivantes :

- Section première - Sécurité : articles 8 à 11;
- Section 2 - Equipement sanitaire : article 12;
- Section 3 - Etanchéité et ventilation : articles 13 et 14;
- Section 4 - Eclairage naturel : article 15;
- Section 5 - Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants : article 16;
- Section 6 - Configuration et surpeuplement : articles 17 et 18;
- Section 7 - Dérogations : article 19;

que le chapitre III est intitulé "Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer" et contient l'article 20;

Considérant que la requérante prend le premier moyen notamment de la violation de l'article 18 et de l'article 20 dudit arrêté du 30 août 2007; que, toutefois, elle reste en défaut d'expliquer comment lesdits articles sont applicables au projet

contesté; qu'en effet, elle n'expose pas en quoi le projet entre dans les définitions du logement (article 1^{er}, 3^o), du logement individuel (article 1^{er}, 4^o) ou collectif (article 1^{er}, 6^o) du Code du logement qui se réfèrent à la notion de "ménage"; que celle-ci est définie à l'article 1^{er}, 28^o, dudit code comme étant "la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques"; qu'il y a lieu d'observer que l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 définit la résidence principale comme étant le lieu de vie habituel et charge le Roi de fixer les "règles complémentaires permettant de déterminer la résidence principale et l'adresse de référence"; qu'en outre, l'article 18, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers réputé temporairement absentes "les personnes qui séjournent, pour raisons d'études, en dehors du lieu de résidence du ménage auquel elles appartiennent"; qu'au surplus, l'article 19, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 précité permet une "dérogation" pour que le logement ne soit "pas considéré comme surpeuplé";

Considérant qu'il s'ensuit que tel qu'il est présenté, à défaut de justification des conditions d'application des articles 18 et 20 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 précité, le moyen est irrecevable;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 84, § 1^{er}, 6^o, 121 et 123, du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe de bonne administration, de la contradiction dans les motifs et de l'erreur de fait et de droit;

Considérant que la requérante estime que la demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation d'un immeuble en vue de la création de cinq logements, décrits comme étant un logement collectif de cinq chambres; que, selon elle, si l'autorité a la compétence d'autoriser ou non la création de nouveaux logements, elle n'a, par contre, aucun pouvoir d'imposer les modalités concrètes de l'occupation du logement créé de sorte que la condition imposée par l'acte attaqué que le logement soit voué uniquement à l'occupation par des étudiants est illégale; qu'elle ajoute que le ministre ne démontre pas les différences objectives, en considération de la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, qui justifieraient qu'un logement collectif occupé par d'autres personnes que des étudiants ne soit pas admissible de sorte qu'il viole les limites des compétences qui lui sont confiées par le code; qu'elle relève que la condition est imprécise, laisse une

marge d'appréciation au titulaire du permis pour sa mise en œuvre, et porte sur un élément essentiel de l'autorisation, la notion d'étudiant pouvant en effet prêter à de nombreuses interprétations et se référant à l'arrêt GOORMANS, n° 182.412, du 25 avril 2008; qu'elle soutient qu'octroyer un permis pour cinq kots d'étudiants équivaut à autoriser un logement collectif permanent, ce que l'acte attaqué considère lui-même comme inadmissible de sorte qu'il est donc contradictoire à cet égard;

Considérant que la partie adverse répond que la référence à l'arrêt GOORMANS, n° 182.412, du 25 avril 2008 est inopportune dans la mesure où il n'y est nullement question de kots d'étudiants ou de notion d'étudiants comme le laisse entendre la présentation du développement du deuxième moyen; qu'en réalité, estime-t-elle, ce que la requérante interprète comme une condition n'en est pas une : le permis d'urbanisme est octroyé pour la transformation de l'immeuble et son affectation à un logement collectif comportant 5 kots d'étudiants, comme le demandait le bénéficiaire du permis d'urbanisme; qu'elle observe que la partie requérante plaide en faveur de l'indépendance des polices dans le deuxième moyen, à l'inverse de ce qu'elle plaiderait lors du premier moyen, ce qui est pour le moins contradictoire et constate qu'elle tente d'opposer sa propre conception du bon aménagement des lieux à celle du ministre; que, selon elle, le permis d'urbanisme qui était sollicité a été délivré sans condition à cet égard;

Considérant que l'intervenante soutient que l'objet même de la demande du permis d'urbanisme porte sur la création de cinq kots d'étudiants, que le changement d'affectation d'un immeuble est soumis à permis et qu'il n'existe donc pas d'illégalité à imposer au titulaire du permis une affectation particulière; qu'à son estime, il est par ailleurs contradictoire de soutenir en termes de premier moyen que les polices administratives sont dépendantes et en termes de deuxième moyen que la partie adverse ne peut conditionner les prescriptions du logement; qu'enfin, selon elle, c'est à tort que la requérante affirme qu'octroyer un permis pour cinq kots d'étudiants équivaut à autoriser un logement collectif permanent, les étudiants n'y séjournant pas de manière permanente et y étant notamment absents les week-ends et les vacances;

Considérant que la requérante réplique que l'argumentation des parties adverse et intervenante manque en fait, la demande de permis ne mentionnant pas que le projet porterait précisément sur la création de kots d'étudiants, mais uniquement sur un logement collectif; qu'elle estime qu'en octroyant un permis d'urbanisme précisant dans son dispositif "logement collectif comportant 5 kots d'étudiants", la partie adverse impose donc bien une condition par rapport à la demande formulée et qu'elle justifie de plus cette condition dans la motivation de l'acte attaqué en précisant bien que "l'affectation en logements multiples n'est

acceptable que s'il s'agit de kots pour étudiants"; qu'elle ne voit pas de contradiction entre le premier et le deuxième moyen de la requête, ceux-ci n'étant pas liés; qu'elle ne conteste pas l'opportunité du projet litigieux; qu'elle ne prétend pas que l'arrêt GOORMANS porte sur une affaire similaire, mais fait valoir que les enseignements qui y sont contenus sont transposables au cas d'espèce; qu'enfin, relève-t-elle, le projet litigieux porte sur la création de logements, soumis à permis par l'article 84, § 1^{er}, 6^o, du CWATUPE et non sur un changement d'affectation de l'immeuble; que la requérante critique le fait que malgré la condition émise par la partie adverse dans l'acte attaqué, l'immeuble pourra être attribué à du logement collectif permanent : les cinq logements étant autorisés, le changement d'affectation de ces logements (de kots d'étudiants à studios ou appartements) ne nécessitera aucune demande de permis;

Considérant que dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation relatif au bon aménagement des lieux, l'autorité a la compétence de déterminer la qualité des occupants de l'immeuble qui est l'objet de la demande de permis dès lors que des règles ou des conditions particulières tiennent compte de la qualité desdits occupants;

Considérant que la requérante soutient seulement que le projet litigieux porte sur la création de logements soumis à permis par l'article 84, § 1^{er}, 6^o, du CWATUPE et non sur un changement d'affectation de l'immeuble;

Considérant que l'objet de la demande de permis est décrit comme suit au point 5I, de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement :

" Concernant la fonction du bâtiment, il est décidé de convertir cet immeuble, actuellement composé d'une partie commerciale et d'un appartement, en un logement mis à la colocation (5 chambres)";

Considérant que, dans sa lettre du 10 mai 2013 au fonctionnaire délégué, la requérante écrivait ce qui suit :

" [...]

Dans la situation existante, l'immeuble comprend un rez-de-chaussée commercial et un logement. Il est repris comme maison de commerce au Cadastre.

[...]

L'immeuble est dans un état de vétusté important.

[...]

La destination commerciale disparaît au bénéfice des espaces d'habitation.

L'aspect commercial en façade est complètement effacé. La façade est donc traitée en harmonie avec cette nouvelle destination de l'immeuble.

Le projet prévoit l'aménagement d'un seul logement destiné à être loué en colocation. La demande consiste donc à créer indirectement un collectif de cinq logements.

Bien que l'immeuble garde sa structure de logement unique privé et pourrait revenir à cette fonction sans modification majeure, les chambres du dernier niveau n'ont pas accès directement à l'espace collectif (maximum 1 niveau) et ne sont, dès lors, pas conformes au Code du Logement.

De plus, au vu de sa configuration, il n'est pas opportun d'encourager l'utilisation de ce type d'immeubles en multilogements";

Considérant que, comme le reconnaît la requérante elle-même, le projet prévoit l'aménagement d'un seul logement destiné à être loué en colocation; que ce projet s'inscrit dans un immeuble qui comporte déjà un appartement; qu'il ne peut dès lors être soutenu, comme le fait la requérante, que la demande de permis d'urbanisme se fonde sur l'article 84, § 1^{er}, 6^o, du CWATUPE car elle n'a pas pour objet de "créer un nouveau logement dans une construction existante";

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration; qu'elle estime qu'il ressort très clairement de la réclamation introduite dans le cadre de la deuxième enquête publique que le programme de logements sollicité ne semble pas approprié pour le quartier considéré; que, selon elle, la réponse à cette réclamation contenue dans l'acte attaqué ne justifie pas le choix d'accepter à nouveau dans le quartier une division d'un logement unifamilial pour y créer cinq logements collectifs ou cinq kots d'étudiants; qu'elle estime qu'on trouve même des éléments contradictoires en ce que la partie adverse relève que la qualité de la fonction résidentielle offerte reste insuffisante pour du logement collectif permanent, mais autorise néanmoins l'affectation du bien en cinq kots d'étudiants; que, selon elle, l'acte attaqué ne permet pas au réclamant de comprendre les raisons pour lesquelles ses remarques et questions n'ont pas été prises en compte;

Considérant que la partie adverse s'interroge sur l'intérêt de la requérante au moyen dès lors que celle-ci n'indique pas quels intérêts seraient touchés par le fait que l'on ne réponde pas à une réclamation d'un riverain; qu'elle rappelle qu'il n'appartient pas au ministre statuant sur recours de répondre point par point à toutes les réclamations qui ont été déposées lors de l'enquête publique mais uniquement aux arguments pertinents qui méritent un examen particulier compte tenu de l'objet

de la demande; qu'en l'espèce, observe-t-elle, le ministre relève à juste titre que l'unique réclamation introduite ne porte pas sur les points soumis à enquête publique, à savoir les aspects dérogatoires du projet mais uniquement sur des aspects globaux du quartier considéré; qu'à son avis, cette réponse est suffisante et permet à la ville de Liège de comprendre pourquoi le permis d'urbanisme est octroyé;

Considérant que l'intervenante souligne que la motivation de l'acte attaqué fait apparaître de façon claire et non équivoque le raisonnement de son auteur, qu'elle permet à son destinataire de comprendre les justifications de celle-ci et, le cas échéant, à la juridiction compétente d'exercer son contrôle à ce sujet de sorte que le moyen pris d'un défaut de motivation formelle ne peut être accueilli; qu'elle ajoute que l'obligation de motivation formelle n'implique nullement la réfutation détaillée de tous les arguments avancés par les personnes ayant déposé une réclamation au cours de l'enquête publique;

Considérant qu'en réplique, la requérante soutient qu'elle relève l'inadéquation de la motivation de l'acte attaqué par rapport à la réclamation introduite dans le cadre de l'enquête publique qui traitait particulièrement du choix d'un logement collectif dans le quartier concerné; qu'elle fait valoir qu'elle a elle-même refusé le permis sollicité en première instance en raison du programme de logements choisi, et qu'elle a donc bien intérêt au moyen; que, selon elle, l'objet de l'enquête est donc bien la demande dans son ensemble et non le seul élément qui induit la tenue de l'enquête; qu'elle souligne qu'il appartenait dès lors bien à la partie adverse de se prononcer sur l'opportunité d'un tel projet dans le quartier dont les habitations sont déjà fortement touchées par le fléau de la division d'immeubles, tel que précisé par le réclamant; qu'elle ajoute que l'acte attaqué, s'il ne doit pas contenir une réponse précise à chaque élément de la réclamation, devait traiter de l'intégration du projet litigieux dans le quartier concerné, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'elle conclut que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi le projet litigieux a été autorisé eu égard aux caractéristiques du quartier dans lequel il s'implante;

Considérant que l'autorité ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'à cet égard, l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au

bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant qu'en l'espèce, la lettre de réclamation introduite dans le cadre de la seconde enquête publique émane d'un riverain du projet litigieux et est rédigée comme suit :

" Non, non et non, encore une maison unifamiliale transformée en kots ou en studios.

Le quartier est submergé de «petits logements».

Cela entraîne :

- Beaucoup trop de voitures pour l'espace disponible (voir ma rue, la rue d'Awans à stationnement alternatif strict car très étroite).
- Trop de kots, c'est des poubelles sur le trottoir dès le vendredi soir, voire le jeudi car les étudiants retournent chez eux pour le week-end et les poubelles passent le lundi seulement.
- Trop de kots et de studios, c'est trop de boîtes aux lettres gavées de journaux publicitaires qui se retrouvent trop souvent à joncher les rues.
- Trop de kots et de studios, c'est une population très changeante, en conséquence on ne connaît plus ses voisins.
- Et pour terminer : une question : pourquoi ne pas favoriser le retour en ville de familles avec enfants en leur permettant de trouver des maisons unifamiliales ?

Merci de considérer ces arguments";

Considérant que l'acte attaqué répond à cette réclamation comme suit :

" La réclamation peut être déclarée recevable mais non fondée; que celle-ci ne porte pas spécifiquement sur les points soumis à enquête publique mais sur des aspects globaux du quartier considéré";

Considérant que, lorsqu'une réclamation est formulée au cours de l'enquête publique sans avoir un lien direct avec le motif qui justifiait la nécessité de l'enquête publique, mais qu'elle est cependant en relation avec l'objet de la demande de permis en cause, notamment quant au bon aménagement du quartier, l'autorité doit y apporter une réponse motivée dans sa décision; que la requérante a ainsi intérêt audit moyen;

Considérant qu'en l'occurrence, l'acte attaqué ne contient aucune motivation pertinente quant à l'objet de ladite réclamation; que le moyen est fondé,

DECIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré sur recours à la S.P.R.L. B&B IMMO par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité portant sur un bien sis à Liège, rue Bidaut, n° 30, cadastré section C numéro 334m45, et ayant pour objet la transformation d'un immeuble en colocation (5 chambres).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit avril deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.