CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 237.582 du 7 mars 2017

A. 216.590/XIII-7388

En cause : **la Société anonyme TELIKA,**
ayant élu domicile chez
M^e Laurence de MEEÛS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 juillet 2015, la société anonyme (S.A.) TELIKA demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 29 mai 2015 refusant le permis d'urbanisme sollicité pour la régularisation de la division d'une habitation en deux habitations sur un bien sis à Lasne, rue de l'Espiniat, 35, cadastré Lasne, 4^ème division, Ohain, section F, n° 140.

II. Procédure

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 16 janvier 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 février 2017 à 09.30 heures.

M^me^ Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Anne GUFFENS, loco M^e^ Laurence de MEEÛS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Célia HECQ, loco M^e^ Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La requérante est propriétaire d'un bien sis à Lasne, rue de l'Espiniat, 35.

2. Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Il est également situé en périmètre résidentiel au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 et au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé le 12 juillet 2004, lequel prévoit notamment ce qui suit :

- "Un seul logement est autorisé par parcelle constructible. Toutefois, un logement de service peut être autorisé dans un volume secondaire ou complémentaire" (article VI.2.1.1., § 3);

- "À dater de l'entrée en vigueur du présent Règlement, pour être apte à accueillir la construction […], toute parcelle créée […] devra présenter en zone urbanisable selon le Plan de Secteur en vigueur une superficie minimale de : […] 15 ares dans les périmètres de villages et hameaux à faible densité" (article VI.2.1.4., alinéa 4).

Enfin, la parcelle dont question constitue le lot n° 3 d'un lotissement dénommé "CORBISIER" et dont le permis de lotir a été délivré le 5 février 1987 et modifié le 29 janvier 1997 (n°156/PML/18 (C25). Ce permis de lotir prévoit notamment ce qui suit :

" 2. Lotissement

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront plus être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations ultérieures, sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès délivré par le collège des bourgmestre et échevins en application de l'article 54, § 2 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

3. Destination

a) […] Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement".

3. Le bien qui s'implante sur le lot n° 3 comprend deux logements dans le volume ou l'enveloppe d'une seule habitation, autorisée par un permis d'urbanisme du 14 juin 2000, modifié par un permis du 16 août 2000.

4. Le 17 mars 2014, le collège communal de Lasne rejette une première demande de régularisation du second logement.

La requérante indique que, pour des raisons indépendantes de sa volonté, elle n'a pu introduire de recours contre cette décision.

5. Le 26 novembre 2014, la requérante dépose une seconde demande de permis de régularisation auprès des services de la commune de Lasne. Cette demande porte sur la régularisation d'une "division d'une habitation en deux habitations" et précise qu'"il s'agit uniquement d'aménagement intérieur" et que "cette division n'a nécessité aucun aménagement extérieur particulier".

6. Le 12 janvier 2015, l'accusé de réception du dossier complet est délivré à la requérante.

7. Le même jour, le collège communal de Lasne refuse la nouvelle demande de permis de régularisation sollicitée, sans organiser les consultations prévues par ou en vertu des articles 4, alinéa 1er, 3° et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) ni solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

Cette décision est motivée, entre autres, comme suit :

" Considérant que la dérogation sollicitée relative à la division d'une maison d'habitation unifamiliale en deux habitations distinctes ne peut être admise dans la mesure où la superficie du terrain de 18 a 27 n'est pas suffisante pour accueillir 2 maisons unifamiliales par rapport au périmètre du R.C.U. résidentiel et que cette dérogation est de nature à remettre en cause l'option urbanistique du lotissement vu que les prescriptions dudit lotissement prévoient un seul logement par lot; que cette règle fait partie des principes fondamentaux du permis de lotir initial.

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la Commune ne peut accepter le principe du fait accompli".

Cette décision est notifiée le 11 février 2015 à la requérante.

8. Le 12 mars 2015, la requérante introduit un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision de refus.

9. Le 7 avril 2015, la commune de Lasne adresse un courrier à la commission d'avis sur les recours, pour lui faire part de son impossibilité d'assister à l'audition prévue le 20 avril 2015 et, dès lors, de son avis défavorable sur le projet.

Cet avis se fonde sur la disposition du R.C.U. qui impose la densité d'un logement par 15 ares, ainsi que sur la constatation, au départ d'une vue aérienne du bien, que "les terrains contigus présentent des superficies de 20 ares minimum" et que ce serait contraire "à l'esprit des parcelles telles que découpées lors du permis de lotir initial" d'autoriser la division demandée.

10. L'audition des représentants de la requérante a lieu le 20 avril 2015.

11. Le même jour, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet.

12. Le 20 mai 2015, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) émet une proposition de refus du permis de régularisation sollicité.

13. Par un arrêté du 29 mai 2015, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal rejette le recours et refuse la régularisation de la division du bien en deux habitations. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" […]

Considérant que [la] Commission [d'avis sur les recours] a émis, en date du 20 avril 2015, un avis défavorable (cfr annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 20 mai 2015, une proposition visant le refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« […]

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone telle qu'elle résulte de l'article 26 du Code;

Considérant que la demande n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement qui stipulent :

" Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement" (article 2);

Considérant que la demande n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du règlement communal d'urbanisme qui stipulent :

" Un seul logement est autorisé par parcelle constructible. Toutefois, un logement de service peut être autorisé dans un volume secondaire ou complémentaire" (article VI.2.1.1.);

Considérant que la demande vise deux logements principaux;

Considérant que la demande n'a pas été soumise à des mesures particulières de publicité, conformément à l'article 330, 11° du Code, relativement aux dérogations susmentionnées par rapport aux prescriptions urbanistiques du lotissement;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie dispose notamment que :

[…]

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie précise que :

[…]

Considérant que la division du lot 3 en deux lots 3a et 3b (tel qu'indiqué sur le plan 01) nécessite une procédure de modification de permis d'urbanisation;

Considérant par ailleurs que le règlement communal d'urbanisme prévoit une superficie de 15 ares minimum pour les parcelles constructibles (article VI.2.1.4.), alors que la superficie du lot 3 est d'environ 18 ares;

Considérant que dans son avis, la Commission indique notamment que :

" Compte tenu de ce que l'habitation existante présente des dimensions suffisantes que pour être divisée en deux habitations offrant un cadre de vie de qualité et durable aux futurs occupants; que la parcelle présente une superficie également suffisante que pour être divisée et offrir de vastes espaces de cours et jardins pour chacun des biens résultant de la division telle qu'envisagée par le demandeur;

Compte tenu de ce que selon la DGO4, le projet est contraire aux prescriptions urbanistiques du lotissement en ce que celles-ci stipulent que «Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement»; que selon la Commission, il s'agit d'une prescription essentielle qui encadre strictement l'urbanisation du lotissement; que la Commission estime que ce type d'écart ne peut pas s'opérer par le biais d'une dérogation qui remet en cause une des options urbanistiques du lotissement; que l'article 113 du Code ne peut trouver à s'appliquer, en l'espèce; qu'une modification préalable du permis de lotir s'avère indispensable;

Compte tenu en outre de ce qu'il ressort des éléments soulevés lors de l'audition que le demandeur souhaite également procéder à une division ultérieure du bien; que cette division nécessite également une modification du permis de lotir en vue de créer deux lots en lieu et place du lot existant;

Dans l'état actuel du dossier, la Commission émet un avis défavorable";

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux constate la convergence des analyses ci-avant, qui rejoignent la position du Collège communal; qu'elle se rallie à la position de la Commission»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs repris ci-avant et exposés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, ainsi que par la Commission d'avis sur les recours;

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

[…]".

14. Le 1er juin 2015, l'acte attaqué est notifié entre autres à la requérante et à ses conseils.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un moyen unique de la violation de "l'article 109 du décret du 30 avril 2009 modifiant notamment le CWATUPE (décret «RESAter»), des articles 88, 102 et 103 du CWATUPE, ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, du principe selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles, de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste de droit en refusant le permis d'urbanisme sollicité au motif qu'une demande de permis d'urbanisation modificatif aurait d'abord dû être déposée.

Dans les développements du moyen, la partie requérante critique cette analyse, estimant que, depuis 2007 et notamment ses arrêts TANS, n° 176.249 du 26 octobre 2007, MATHOT, n° 207.670 du 27 septembre 2010 ou encore COLLE, n° 214.176 du 24 juin 2011, le Conseil d'Etat considère que, si le projet est déterminé et individualisé, et ne porte que sur un lot, le recours à la procédure dérogatoire doit être privilégié. Ce n'est qu'en présence d'une modification ayant vocation à s'appliquer à l'ensemble des lots ou à une généralité d'entre eux et si la modification porte atteinte à une donnée essentielle des prescriptions du lotissement, que la procédure du permis d'urbanisation modificatif doit être retenue.

Elle soutient, par ailleurs, que, depuis l'entrée en vigueur du décret dit "RESAter" du 30 avril 2009, l'aspect réglementaire du permis d'urbanisation ne concerne plus le plan de division contenu ou annexé au permis de lotir, non périmé, octroyé sur la base du régime antérieur. Elle se prévaut de l'arrêt HUMBLET, n° 225.967 du 30 décembre 2013 qui a déduit des articles 109, alinéa 4, du décret du 30 avril 2009 précité et de l'article 88, § 3, du CWATUPE, que les limites internes des lots deviennent indicatives, ce pour ne pas figer la dimension des lots proposés à la construction d'habitations. La requérante se réfère, dans le même sens, aux travaux préparatoires dudit décret qui insistent sur cette perte de valeur réglementaire du plan de division, dans un objectif de densification des noyaux d'habitat défini dans le schéma de développement de l'espace régional (SDER). Enfin, la requérante renvoie à l'article 109, alinéa 3, du décret RESAter, qui prévoit que la valeur réglementaire des dispositions d'un permis de lotir disparaît au profit d'une valeur de rapport urbanistique et environnemental, une fois que tous les lots du lotissement ont été construits.

En l'espèce, la requérante soutient que sa demande n'a pas vocation à s'appliquer à l'ensemble des lots mais n'en concerne qu'un seul, déterminé et individualisé, et que la partie adverse ne pouvait dès lors exiger un permis modificatif préalable, sauf à démontrer, moyennant due motivation, être en présence d'une prescription essentielle du lotissement - *quod non in casu*.

De plus, elle fait valoir qu'un examen des implications réelles et concrètes du projet aurait permis à la partie adverse de constater que le projet ne déroge pas au permis de lotir, de sorte qu'aucun permis d'urbanisation modificatif ne peut être exigé. Elle invoque à ce titre la valeur indicative du plan parcellaire, tandis que l'exigence du permis de lotir modificatif suppose de tirer les conséquences du caractère réglementaire, révolu à ce jour, de ce plan. Elle invoque également le fait que tous les lots sont à présent construits, ce qui renforce la thèse du caractère indicatif, en application de l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 précité.

Selon elle, la validation de la division de l'habitation et du lot n° 3 en un lot n° 3a et un second lot n° 3b aurait donc pu être opérée moyennant due motivation; cette validation aurait abouti à la coexistence de deux habitations sur deux lots différents, de sorte que la prescription du permis de lotir ne serait pas méconnue.

Quant à la disposition du règlement communal d'urbanisme liée à la taille minimale des parcelles, la partie requérante est d'avis que "la motivation permettant d'opérer la validation de la division de l'habitation et de la division subséquente du lot 3 en un lot 3 a et un lot 3 b, et de justifier, en complément des éléments figurant dans le dossier de demande […], l'octroi de la dérogation au R.C.U. existe". À cet égard, elle renvoie à l'appréciation de la commission d'avis sur les recours quant à la taille suffisante de l'habitation et de la parcelle. Elle en conclut que, en examinant minutieusement le dossier lui étant soumis, la partie adverse aurait dû constater l'absence de nécessité d'un permis d'urbanisation modificatif.

En réplique, elle estime que la partie adverse omet le fait que, depuis le décret RESAter, le plan de division du permis de lotir a perdu sa valeur réglementaire, de sorte qu'il n'est plus une donnée essentielle de ce permis. Elle se réfère à la déclaration de politique régionale wallonne de 2014-2019 qui insiste sur la densification des lieux de vie, cet objectif étant également repris dans l'exposé des motifs du futur Code du développement territorial (CoDT). La division du bien en deux logements est donc conforme à la logique des lieux et s'inscrit dans les objectifs de la partie adverse, en termes d'aménagement du territoire.

Elle réplique aussi que l'acte attaqué n'a pas pris en compte l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 précité, ni la ratio legis du décret RESAter susmentionnée. Elle en déduit que la partie adverse a manqué à son obligation d'examen sérieux et minutieux du dossier et a, de ce fait, commis une erreur manifeste d'appréciation.

Dans son dernier mémoire, la partie requérante observe d'abord que l'acte attaqué se borne à constater que l'obligation d'une seule construction par lot est une donnée essentielle du lotissement, mais sans donner les motifs, contrairement à ce qu'exige la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Elle estime que les justifications apportées *a posteriori* par la partie adverse ne peuvent être admises. Elle ne voit pas en quoi il s'agirait d'une prescription essentielle et en quoi la division de l'habitation en deux logements qui n'a vocation à s'appliquer qu'à son lot dénaturerait l'ensemble du permis de lotir. Selon elle, l'acte attaqué ne permet de répondre à aucune de ces questions.

Ensuite, elle soutient qu'il ne résulte pas de l'article 109 du décret RESAter ni de l'article 88 du CWATUPE que la perte du caractère réglementaire du plan de division parcellaire ne serait possible que dans le cadre d'une demande expresse de division et non dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme. Elle affirme que l'article 109, alinéa 3, du CWATUPE n'empêche pas le constat de l'abrogation de la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir à l'occasion d'une demande de permis d'urbanisme. Selon elle, "c'est précisément ce que le collège communal de Lasne s'est abstenu de faire pour refuser la demande de la requérante et c'est précisément l'objet du présent recours". Elle conclut qu'il ne peut donc lui être reproché cette absence de constat.

IV.2. Examen

A titre liminaire, il convient de rappeler que la demande de permis d'urbanisme porte sur la "division d'une habitation en deux habitations" ou, plus précisément, sur la division d'une habitation unifamiliale en deux logements.

Il s'agit d'une demande de régularisation, en sorte qu'il est précisé "qu'aucun aménagement n'est à prévoir". Le rapport de demande de permis souligne néanmoins que, au regard de l'article 113 du CWATUPE, "la division de l'habitation ne porte en aucun cas atteinte aux lignes de force du paysage puisqu'il s'agit uniquement d'aménagement intérieur" et que "cette division est bien compatible avec les options urbanistique et architecturale puisque cette division n'a nécessité aucun aménagement extérieur particulier".

Le recours contre la décision de refus du collège communal de Lasne indique également que "[l]e projet visant uniquement la régularisation d'une division «intérieure» d'un bien en deux logements distincts, les options urbanistique et architecturale ne seront en aucun cas modifiées puisque rien, dans l'aspect extérieur (ni même intérieur) du bien, ne sera modifié".

Enfin, si la demande de permis est accompagnée d'un document intitulé "CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL - LOT 3" qui prévoit les emprises des lots n^{os} 3a et 3b et leur superficie, et si le plan A-01 préfigure ces deux lots, l'avis de la commission sur les recours souligne, sans être contesté, que, lors de l'audition du 20 avril 2015, il a été indiqué que "le demandeur souhaite également procéder à une division ultérieure du bien" et que "cette division nécessite également une modification du permis de lotir en vue de créer deux lots en lieu et place d'un lot existant". Le dossier administratif comprend un plan relatif au "PROJET MODIFICATION LOTISSEMENT EXISTANT" et qui est annoté pour préciser que

ce plan a été "déposé lors de l'audition" ce qui confirme les déclarations qui précèdent.

Partant, il convient de considérer que ladite demande doit s'entendre d'une demande de permis d'urbanisme relative à des actes et travaux visés à l'article 84, § 1er, 6°, du CWATUPE, à savoir le fait de "créer un nouveau logement dans une construction existante".

Parallèlement, il apparaît que la requérante a eu comme projet de modifier le permis de lotir, afin de scinder le lot n° 3 existant en deux lots. Cette demande est étrangère à la présente procédure.

Il s'ensuit que, si la demande porte uniquement sur la division de l'habitation en deux logements, le moyen pris de la violation de l'article 109, alinéa 4, du décret du 30 avril 2009 modifiant, notamment, le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, est inopérant.

Cette disposition dispose comme suit :

" Est abrogée la valeur réglementaire de tout plan de division contenu ou annexé à tout permis de lotir, non périmé, octroyé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur des dispositions relatives au permis d'urbanisation".

Il en résulte, sur la base de cette disposition et de l'article 88, § 3, du CWATUPE, que les limites internes des lots deviennent indicatives. Une telle valeur indicative a été voulue par le législateur afin de ne pas figer la figer la dimension des lots proposés à la construction d'habitations.

Toutefois, en l'espèce, l'acte attaqué ne porte pas sur une demande de division du lot n° 3 en 2 lots, mais sur la création d'un nouveau logement dans une construction existante.

Par ailleurs, la violation de l'article 109, alinéa 3, du même décret manque en fait.

Cet article dispose comme suit :

" Sans préjudice de l'alinéa 1er, lorsque tous les lots constructibles couverts par un permis de lotir sont construits, le collège communal constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée et que ces dispositions ont valeur de rapport urbanistique et environnemental".

L'exposé des motifs précise à cet égard ce qui suit :

" Sans compromettre la possibilité visée à l'alinéa 2 du projet d'introduire une demande de modification du permis de lotir, l'article en projet a aussi pour objectif de faire bénéficier les permis de lotir de la disposition visée à l'article 93, alinéa 2, en projet.

Pour autant que le collège communal établisse que l'ensemble des lots ait fait l'objet d'une construction achevée, les dispositions réglementaires du permis de lotir acquièrent la valeur de rapport urbanistique et environnemental".

Il s'ensuit que l'application de cette disposition suppose que le collège communal "établisse que l'ensemble des lots ait fait l'objet d'une construction achevée" et "constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée", ce qui n'est pas démontré en l'espèce.

La question peut se poser de savoir si ce constat doit se réaliser par le biais d'une "déclaration" au sens de l'article 92, alinéa 2, du CWATUPE, soit "l'article 93, alinéa 2, en projet" dont question ci-dessus, qui lui-même dispose comme suit :

" Au jour où la construction, l'aménagement, les infrastructures ou les bâtiments visés à l'article 88, § 1er, alinéa 2 font l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que les travaux sont réalisés et sont conformes aux permis délivrés, la valeur réglementaire des documents du permis d'urbanisation visé à l'article 88, § 3, 1°, 2° et 3°, s'éteint et ces documents acquièrent, pour le lot concerné, valeur de rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 18ter".

En tout état de cause, à défaut d'un constat de l'achèvement des travaux et de l'abrogation de l'effet réglementaire du permis de lotir applicable par le collège communal de Lasne, la violation de l'article 109, alinéa 3, du CWATUPE ne peut être invoquée.

Le "relevé cadastral des parcelles du lotissement", joint au dernier mémoire de la partie requérante, ne suffit pas à répondre à cette exigence, même s'il établit la présence d'une construction sur l'ensemble des lots du lotissement.

Dans son dernier mémoire, la partie requérante reproche au collège communal de n'avoir pas opéré ce constat lors de l'instruction de sa demande de permis d'urbanisme. Il apparaît toutefois qu'à aucun moment, la partie requérante n'a sollicité du collège l'établissement de ce constat, son argumentation tendant, au contraire, à justifier que l'article 113 du CWATUPE, applicable à raison de la valeur réglementaire des prescriptions du permis de lotir, était bien respecté.

Partant, ledit permis de lotir conserve une valeur réglementaire.

Les prescriptions du permis de lotir prévoient notamment ce qui suit :

" 3. Destination

a) [...] Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement".

Le R.C.U. du 12 juillet 2004 dispose qu'"un seul logement est autorisé par parcelle constructible" et que "toutefois, un logement de service peut être autorisé dans un volume secondaire ou complémentaire" (article VI.2.1.1., § 3).

Ce même R.C.U prévoit que, "à dater de l'entrée en vigueur du […] règlement, pour être apte à accueillir la construction […], toute parcelle créée […] devra présenter en zone urbanisable selon le plan de secteur en vigueur une superficie minimale de : […] 15 ares dans les périmètres de villages et hameaux à faible densité" (article VI.2.1.4., alinéa 4).

En l'espèce, dans la mesure où la demande de permis d'urbanisme tend uniquement à diviser une habitation en deux logements, et non la parcelle sur laquelle ce bien est implanté, l'acte attaqué se réfère à juste titre à l'avis de la commission d'avis sur les recours qui a considéré qu'"il s'agit d'une prescription essentielle qui encadre strictement l'urbanisation du lotissement", "ce type d'écart ne peut pas s'opérer par le biais d'une dérogation qui remet en cause une des options urbanistiques du lotissement", "que l'article 113 du Code ne peut trouver à s'appliquer, en l'espèce" et "qu'une modification préalable du permis de lotir s'avère indispensable";

Suivant l'article 113 du CWATUPE, la dérogation au plan communal, au permis de lotir ou aux règlements d'urbanisme n'est susceptible d'être octroyée que, moyennant le respect de plusieurs exigences, dont celle d'être compatible avec les options urbanistique ou architecturale de ces documents. Lorsque ces options n'y sont pas clairement exposées, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux poursuivis par le document ne soient pas mis en péril par la dérogation. Il s'ensuit encore que la procédure de dérogation ne permet pas d'écarter les options fondamentales du règlement ou du permis de lotir, ce qui équivaut à ne pas dénaturer ce règlement ou ce permis de lotir.

En l'occurrence, le permis de lotir prescrit ce qui suit :

" Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront plus être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations ultérieures, sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès délivré par le collège des bourgmestre et échevins en application de

l'article 54, § 2, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme".

Cette précision témoigne de l'importance que le respect des lots d'origine représente aux yeux de l'auteur de ce document. C'est, dès lors, à bon droit que l'auteur de l'acte attaqué en a déduit que la prescription selon laquelle "sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement" constitue une prescription essentielle du permis de lotir.

Le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la partie requérante. Il y a lieu de faire droit à cette demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le sept mars deux mille dix-sept, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État
Frédéric GOSSELIN,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL. Simone GUFFENS.