CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 238.696 du 27 juin 2017

A. 219.452/XIII-7702

En cause : 1. **ISERENTANT** Bruno,

2. **HUBERT** Laurence,

ayant tous deux élu domicile chez
M^es Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

la Ville de Verviers,
ayant élu domicile chez
M^es Pierre HENRY et
Thierry WIMMER, avocats,
rue du Palais 64
4800 Verviers.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 9 juin 2016, Bruno ISERENTANT et Laurence HUBERT demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 7 avril 2016 leur refusant l'octroi du permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Verviers, rue des Raines, 21-23 et rue Devaux, 6, cadastré 2^ème division, section B, n^os 282B et 282C, ayant pour objet la transformation et la mise en conformité d'un immeuble en appartements.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 15 juillet 2016, la ville de Verviers demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 août 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel RENDERS, 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.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 16 mai 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 juin 2017 à 09.30 heures.

M^me^ Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Sophie ORTEGA, loco M^es^ Etienne et Antoine GREGOIRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Célia HECQ, loco M^e^ Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Gaëtan BIHAIN, loco M^es^ Pierre HENRY et Thierry WIMMER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, 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. Le 27 décembre 2012, Bruno ISERENTANT et Laurence HUBERT introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Verviers relative à un bien sis rue des Raines, 21-23 et rue

Devaux, 6, cadastré 2ème division, section B, n° 282B, 282C et ayant pour objet la transformation et la mise en conformité d'un immeuble en appartements.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979. Il est également situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 15 "Raines-Secheval", approuvé par arrêté royal du 1er février 1980, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. S'appliquent aux parcelles concernées le règlement communal sur les bâtisses approuvé par arrêté ministériel du 5 octobre 1984 et le schéma de structure communal (S.S.C.), lequel reprend le bien en zone de protection des ensembles architecturaux. Le bien se situe dans le périmètre de rénovation urbaine "Quartier Raines-Secheval" adopté par arrêté du 15 septembre 1987 et est repris en zone d'initiative privilégiée (ZIP) 2 et 3 "sud-est".

2. Le 30 août 2013, le collège communal de Verviers refuse la demande de permis d'urbanisme. Cette décision est notifiée à Bruno ISERENTANT et Laurence HUBERT par un courrier du 17 septembre 2013.

3. Le 14 octobre 2013, ceux-ci introduisent un recours administratif à l'encontre de cette décision de refus.

4. Le 18 décembre 2013, la commission d'avis sur les recours entend Bruno ISERENTANT et Laurence HUBERT, un de leurs conseils et leur architecte. Aucun représentant de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) n'est présent lors de cette audition.

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

5. Le 10 février 2014, Bruno ISERENTANT et Laurence HUBERT transmettent à la DGO4 une note du 30 janvier 2014 de leur architecte.

6. Le 14 octobre 2015, ils introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Verviers relatif au bien sis rue Devaux, 6, cadastré 2ème division, section B, n° 282B et 282C partie, et ayant pour objet la transformation et la mise en conformité d'un logement.

7. Le 9 février 2016, la direction juridique des recours et du contentieux de la DGO4 adresse au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal une

note et un projet d'arrêté ministériel proposant de refuser le permis d'urbanisme demandé.

8. Le 7 avril 2016, le ministre compétent rejette le recours et, partant, refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

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

Considérant que Monsieur et Madame Bruno ISERENTANT-HUBERT ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative a un bien sis à 4800 Verviers, rue des Raines, 21-23 et rue Devaux, 6 (Rue des Raines, 21b) - cadastré 2ème division, section B, n° 282b et 282c et ayant pour objet la transformation et la mise en conformité d'un immeuble en appartements;

Considérant qu'en date du 30 août 2013, le Collège communal de Verviers a refusé le permis d'urbanisme; que la décision du Collège communal a été notifiée aux demandeurs par lettre recommandée en date du 17 septembre 2013;

Considérant que Maître Antoine GREGOIRE, agissant au nom et pour le compte des demandeurs a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 14 octobre 2013, réceptionné le 15 octobre 2013; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

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

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

Considérant que cette Commission a émis un avis défavorable en date du 18 décembre 2013 (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 09 février 2016, une proposition de refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen, approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du Plan communal d'aménagement n° 15 "Raines Secheval" référencé 63079-PCA-0022-01, approuvé par arrêté royal du 1er février 1980, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal sur les bâtisses approuvé par arrêté ministériel du 5 octobre 1984 est applicable sur le territoire où est situé la parcelle;

Considérant que la Ville de Verviers possède un schéma de structure communal entré en vigueur en date du 26 février 2011; que le bien y est repris en zone de protection des ensembles architecturaux;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de rénovation urbaine "Quartier Raines-Secheval" adopté par arrêté du 15 septembre 1987;

Considérant que le bien est repris en ZIP 2 et 3 "Sud-Est";

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

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que l'article 26 ou Code dispose que :

"[…]";

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article 26 du Code précité;

Considérant que la demande est dérogatoire au plan communal d'urbanisme n° 15 d'application en ce qui concerne :

- Annexes situées en zone de 'cours et jardins' (constructions interdites)

Considérant que la demande est dérogatoire aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses quant aux points suivants :

- Chapitre III - Hauteur des locaux
  - article 74 :
    - Hauteur minimale du rez du bâtiment et des annexes de 2,75 m non respectée;
    - Hauteur minimale des étages de 2,50 m non respectée;
    - Pour les chambres mansardées, hauteur de 2,50 m ne subsiste pas sur au moins la moitié de l'étendue et la hauteur de la rive est inférieure à 1 m;

- Chapitre IV - Eclairage et aération des locaux
  - article 75 :
    - Les surfaces d'éclairage doivent être égales à au moins 1/6ème des surfaces habitables et ne sont pas respectées.

Considérant que l'article 113 dispose que :

"[…]";

Considérant que l'article 114 dispose que :

"[…]";

Considérant qu'aucune enquête publique n'a été réalisée conformément à l'article 330, 11° du CWATUP; qu'il en résulte un défaut de procédure;

Considérant que la demande n'a pas été soumise au Fonctionnaire délégué de la Direction extérieure de Liège 2 conformément à l'article 114 du Code précité;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- Service Technique de la Voirie : que son avis daté du 21 février 2013 est favorable conditionnel;

- Département technique de la gestion du territoire : que son avis daté du 11 juin 2013 est défavorable;

Considérant que la décision du Collège communal datée du 30 août 2013 est notamment libellée et motivée comme suit :

" […] Considérant que le registre de la population renseignait l'existence de 2 chefs de ménage dans l'immeuble en date du 19 août 1994;

Considérant que lors d'une visite de la Commission salubrité/sécurité/santé en date du 24 juin 2011, il a été constaté que l'immeuble comprenait 6 logements répartis comme suit :

Immeuble principal :
- 1 logement au rez-de-chaussée;
- 1 logement au 1er étage;
- 1 logement au 2ème étage;
- 1 logement au 3ème étage (combles);

Annexe (21b) accessible par la ruelle située derrière la Place Devaux;
- 1 logement au rez-de-chaussée;
- 1 logement au 1er étage;

Considérant le permis d'urbanisme refusé en 2000;

Vu que la demande visait la démolition et reconstruction de l'immeuble principal et la réhabilitation de l'annexe;

Vu que le refus était motivé notamment par l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué, ce dernier se basant sur un avis défavorable du patrimoine et sur le non-respect du P.C.A. n° 15;

Vu que lesdits avis défavorables évoquaient notamment que le programme (4 appartements dans le volume principal) est certainement excessif;

Considérant le courrier de l'Administration communale adressé à Monsieur Bruno ISERENTANT en date du 12/12/2011 lui demandant de déposer le 12/02/2012 au plus tard une demande de permis d'urbanisme consistant à diminuer le nombre de logements (3 logements pour le n° 21-23 de la Rue des Raines et un logement dans l'annexe arrière);

Considérant qu'en date du 14/01/2012, le demandeur a transmis un courrier demandant un délai supplémentaire pour déposer une demande de permis d'urbanisme afin de régulariser les aménagements dans son immeuble;

Considérant qu'en date du 23/01/2012, un courrier de l'Administration a été adressé au demandeur lui accordant un délai supplémentaire de 2 mois (fin du délai : le 21/03/2012);

Considérant qu'en date du 03/05/2012, le demandeur a déposé un courrier et des plans en vue de la régularisation de la situation;

Considérant qu'en date du 11/05/2012, un courrier a été adressé au demandeur lui rappelant la position du Département technique de la Gestion du Territoire exprimée dans le courrier du 12/12/2011, qui demandait une diminution du nombre de logements (3 logements pour le n° 21-23 de la Rue des Raines et un logement dans l'annexe arrière);

Considérant que, dans le courrier du 11/05/2012 un nouveau délai de 15 jours avait été accordé au demandeur pour le dépôt d'une demande complète de permis d'urbanisme;

Considérant qu'en date du 24/05/2012, le demandeur a transmis un courrier demandant un délai supplémentaire pour déposer une demande de permis d'urbanisme afin de régulariser les aménagements dans son immeuble;

Considérant qu'en date du 15/06/2012, un courrier de l'Administration a été adressé au demandeur lui accordant un délai supplémentaire d'un mois (fin du délai : le 15/07/2012);

Considérant qu'en date du 10/08/2012, un avant-projet des plans a été déposé au Département technique de la Gestion du Territoire par Monsieur l'Architecte Marc MICHOTTE;

Considérant que Monsieur l'Architecte Marc MICHOTTE a déposé la demande complète en date du 21/12/2012 au Bureau Administratif de l'Urbanisme, contre récépissé;

Considérant que la demande introduite en date du 27/12/2012 vise à aménager :
Dans l'immeuble principal (n° 21 et 23) :
- Un logement au rez-de-chaussée et au sous-sol;
- Un logement au 1er étage;
- Un logement au 2ème étage;
- Un logement au 3ème étage (combles);

Dans l'annexe (n° 21b) accessible par la ruelle située derrière la Place Devaux :
- Un logement;

Vu le non-respect des préconisations émises dans le courrier de mise en demeure : présence d'un logement dans les combles et cour extérieure non agrandie;

Considérant le non-respect du P.C.A., les annexes étant situées en zone de «cours et jardin» (constructions interdites);

Considérant les objectifs du Schéma de Structure Communal, entré en vigueur le 26 février 2011 et particulièrement les objectifs concernant la vieille ville et concernant la division des immeubles en logements (voir extraits en annexe);

Considérant le bâtiment existant, sa volumétrie et sa disposition;

Vu le manque de diversité des logements;

Vu les surfaces particulièrement réduites de certains de ces logements;

Vu le non-respect du R.C.B, en matière d'éclairage naturel et de hauteurs sous plafond;

Vu l'aménagement d'un logement dans les combles;

Vu le manque d'espace de respiration (cour, jardin, terrasse ou balcons);

Vu qu'aucun logement ne bénéficie d'un stationnement sur site privé;

Vu la volonté de maintenir en centre ville des logements pour familles, spacieux et comprenant un espace de respiration (cour, jardin ou terrasse);

Considérant que la distribution du bâtiment ne permet pas la réalisation d'un nombre aussi important d'appartements qui puissent satisfaire aux standards de confort que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle;

Considérant que le programme est manifestement trop ambitieux;

Considérant que, en sa séance du 15/03/2013, le Collège a marqué son accord sur la demande de plans modifiés, vu le non-respect des recommandations émises dans le courrier adressé au demandeur en date du 12/12/2011 (présence d'un logement dans les combles et cour extérieure non agrandie);

Vu le courrier adressé au demandeur en date du 25/03/2013 par l'Administration lui notifiant que des modifications devaient être apportées à sa demande;

Vu que ledit courrier est resté sans suite à ce jour;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Technique de la Voirie en date du 21/02/2013;

Vu l'avis défavorable du département technique de la Gestion du territoire en date du 11/06/2013;

DECIDE :

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et madame ISERENTANT-HUBERT est [...] refusé".

Considérant que l'avis défavorable de la Commission est notamment motivé et libellé comme suit :

" […] Compte tenu de ce que la Commission estime que les logements litigieux ne sont pas de nature à garantir les conditions de vie que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle; qu'il est manifeste qu'il y a en l'espèce une occupation excessive des lieux, ce qui génère des logements aux caractéristiques indignes pour les occupants; que la Commission considère que les arguments ayant conduit au refus de permis d'urbanisme, lesquels sont réitérés lors de l'audition par les représentants de la commune, sont pleinement justifiés et qu'ils sont pertinents; que la Commission s'y rallie;

Compte tenu de ce que le projet compromet les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales;

La Commission émet un avis défavorable".

Considérant que les motivations formulées par le Collège communal et la Commission sont pertinentes; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux s'y rallie;

Considérant qu'il convient de déplorer la politique du fait accompli en l'espèce; que la décision de l'autorité ne peut être infléchie par une telle situation;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une

dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que l'annexe réaffectée en logement se situe en zone de cours et jardins au P.C.A. n° 15 en vigueur; qu'au vu de la situation bâtie du quartier et du plan du P.C.A., il apparaît que la volonté initiale du plan communal devait être la préservation d'un espace de respiration en intérieur d'îlot; que même si le bâtiment A existe depuis de nombreuses années, rien n'en justifie la rénovation et l'affectation à du logement; que la dérogation à la zone de cours et jardin du plan communal d'aménagement concerne une option fondamentale de ce document; qu'elle ne contribue pas à créer un intérieur d'îlot agréable à vivre; qu'il s'ensuit que la règle peut être appliquée et qu'elle ne présente donc aucun caractère exceptionnel;

Considérant que la motivation du recours déposé par M^{es} Antoine et Etienne GREGOIRE n'aborde pas explicitement et à suffisance de droit cette partie de la motivation de la décision du collège alors que le refus se fonde sur la nécessité d'espace suffisant de respiration en zone d'habitat, en zone de cours et jardins, le plan particulier indiquant "constructions interdites";

Considérant que l'aménagement des combles en logement constitue également une dérogation non négligeable au plan communal en vigueur; que cette réaffectation nécessite de surcroît la création d'une imposante lucarne dénaturant la typologie architecturale de la façade arrière; qu'elle génère la création d'espaces peu praticables et ne répondant pas au prescrit des articles 74 et 75 du règlement communal sur les bâtisses imposant une hauteur minimale des pièces et des surfaces d'éclairage naturel;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime également que ces dérogations ne revêtent aucun caractère exceptionnel en ce qu'elle ne contribue pas à créer des logements de qualité répondant au prescrit de l'article 1er du CWATUP en vertu duquel "[...] la Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuses du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de 1'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel naturel et paysager".

Considérant qu'au vu des motifs évoqués ci-dessus, il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme»;

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

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que la demande ne peut être acceptée en l'état; que le permis d'urbanisme ne peut être délivré;

[…]".

Cette décision est notifiée notamment à Bruno ISERENTANT et Laurence HUBERT et à un de leurs conseils par des courriers du 8 avril 2016, réceptionnés respectivement les 13 et 11 avril 2016.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation du "principe général de droit du respect du contradictoire, de la violation des principes généraux de bonne administration, de la violation des articles 3, 120 et 452-13 du CWATUPE, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité".

Les parties requérantes observent qu'alors que la présence d'un représentant de l'administration lors de l'audition devant la commission d'avis sur les recours est obligatoire et constitue une formalité substantielle, aucun représentant n'était présent. Elles s'autorisent de l'arrêt RENARD, n° 229.910 du 21 janvier 2015. Elles constatent que l'acte attaqué est fondé sur la proposition de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4. Elles relèvent que cette proposition est postérieure à l'audition devant la commission d'avis sur les recours en manière telle qu'elles n'ont pas pu en prendre connaissance préalablement à cette audition et qu'elles n'ont pas pu faire valoir leurs observations. A titre d'exemple, elles écrivent que la proposition de décision de la DGO4 évoque une prétendue contrariété au P.C.A., argument sur lequel elles auraient pu exposer leur argumentation lors de l'audition selon laquelle le P.C.A. n'est pas applicable. Elles ajoutent que, pour la même raison, l'acte attaqué ne peut valablement prétendre que la motivation de leur recours n'aborderait pas à suffisance la question de la dérogation alléguée au P.C.A.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse constate que la DGO4 était absente lors de l'audition du 18 décembre 2013. Toutefois, s'appuyant sur l'avis du même jour, elle souligne qu'en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), l'administration a transmis au secrétariat de la commission un document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet.

Elle relève qu'il est indiqué dans ce document la situation du bien au plan de secteur, au S.S.C, au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) et au P.C.A., ainsi qu'une analyse juridique à cet égard. Elle constate notamment que la DGO4 y fait valoir que l'objet dont recours n'est pas conforme au P.C.A. n° 15,

"Raines-Secheval", l'annexe étant située en zone de cours et jardins dans laquelle toute construction est interdite.

Elle en déduit que les parties requérantes ne peuvent pas valablement prétendre aujourd'hui qu'elles ignoraient la dérogation au P.C.A. et qu'elles n'ont pas eu l'occasion de s'expliquer.

Elle soutient que toutes ces précisions figuraient dans le document de la DGO4 et ont été évoquées par la commission d'avis sur les recours.

Elle ajoute que, postérieurement à l'audition, il n'y a plus de débat contradictoire, le ministre s'étant entouré de tous les avis nécessaires à sa prise de décision. Elle est d'avis que l'acte attaqué motive adéquatement les raisons du refus.

Elle relève que les parties requérantes signalaient elles-mêmes, une contrariété au P.C.A. dans leur formulaire de demande de permis d'urbanisme.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante conteste l'intérêt au moyen des parties requérantes. Elle observe que la DGO4 a transmis un document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet litigieux au secrétariat de la commission. Elle en déduit que les parties requérantes disposaient de toutes les informations nécessaires en séance du 18 décembre 2013.

Pour le surplus, elle développe une argumentation similaire à celle de la partie adverse.

D. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes s'en réfèrent à l'appréciation du Conseil d'Etat concernant le premier moyen.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante insiste sur le fait que la DGO4 a correctement transmis au secrétariat de la commission d'avis sur les recours un document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet litigieux et que l'avis de celle-ci contient la position claire exprimée par l'administration wallonne. Elle constate encore que les parties requérantes, présentes à l'audition, ont pu pleinement participer aux débats, disposaient pour ce faire de toutes les informations

nécessaires, et n'ont pas émis de remarque ou de contre-indication quant au document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet. Elle conclut que le caractère contradictoire de l'instruction de la demande et l'égalité des parties ont pu être parfaitement assurés.

F. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes contestent avoir eu connaissance, lors de leur audition devant la commission d'avis sur les recours, de la note rédigée par la DGO4, brossant le cadre de leur projet. Elles soutiennent qu'en raison de l'absence du représentant de la DGO4 à cette audition, ce cadre n'a pas été présenté. Elles concluent que le principe du contradictoire n'a pas été respecté et que l'égalité entre les parties non plus.

IV. 2. Examen

Quant au fond, l'article 3, § 3, du CWATUP dispose comme suit :

" § 3. Il est institué une délégation générale aux recours, dont le siège est à Namur, chargée sous l'autorité d'un délégué général de l'instruction des recours introduits sur la base des dispositions visées au présent Code.

Le Gouvernement arrête les modalités de fonctionnement de la délégation".

L'article 120, alinéas 4 et 5, du même Code énonce ce qui suit :

" Le Gouvernement sollicite l'avis de la commission et, dans les cinquante-cinq jours à dater de la réception du recours, invite à se présenter à l'audition le demandeur, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou leurs représentants, l'administration ainsi que la commission.

Lors de l'audition, l'administration présente le cadre dans lequel s'inscrit le projet, à savoir :

1° la situation et, le cas échéant, les dérogations à un plan d'aménagement, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ainsi que l'inscription du bien immobilier dans le schéma de structure communal ou dans un rapport urbanistique et environnemental;

[…]".

L'article 452/13 du même Code est rédigé de la manière suivante :

" Dans les trente-cinq jours à dater de la réception du recours, la commission d'avis émet son avis motivé en fonction du cadre visé à l'article 452/12, alinéa 2, et des circonstances urbanistiques et architecturales locales. L'avis précise en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis par le projet dont recours. Ce délai peut être ramené à dix jours ou, si la demande est particulièrement importante ou complexe, être prolongé par le Gouvernement".

Dans l'arrêt RENARD, n° 229.910 du 21 janvier 2015, il a été jugé ce qui suit :

" Considérant qu'il ressort de l'article 120, alinéa 5, du CWATUPE qu'il appartient à l'administration de présenter, lors de l'audition, le cadre dans lequel s'inscrit le projet; qu'il en résulte que sa présence est requise devant la commission d'avis lors de l'audition; qu'à cet égard, il ressort des travaux préparatoires du décret du 31 janvier 2008 dont l'objet unique était de modifier l'article 120 et, notamment, d'insérer un alinéa 5, que la volonté de l'auteur de la proposition de décret a été de rendre la présence de l'administration obligatoire lors de l'audition devant ladite commission (Doc. Parl. wall., 625 (2006-2007), n° 1); que le Ministre compétent a adhéré à cette proposition estimant que «la présence de l'administration est judicieuse, car il y a beaucoup de frustrations pour les demandeurs qui, entendus par la commission, ont le sentiment, par le silence de l'administration, que tout s'est bien passé» et que «dans le respect de la transparence et de la motivation des actes administratifs, il est souhaitable que le demandeur entende l'administration sur l'instruction de son dossier et, le cas échéant, la manière d'améliorer le projet» (Doc. Parl. wall., 625 (2006-2007), n° 3, p. 4);

Considérant qu'il résulte, par conséquent, de la combinaison de l'article 120, alinéa 4, en vertu duquel l'administration est invitée à l'audition devant la commission d'avis, et de l'alinéa 5 de la même disposition, qui la charge d'une mission au cours de cette audition, que la présence de l'administration est requise tant pour présenter le cadre du projet que pour débattre du projet dans tous ses aspects".

En l'espèce, il ressort de l'avis du 18 décembre 2013 de la commission d'avis sur les recours ce qui suit :

" Vu le document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet et transmis par la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) - en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du CWATUPE;

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

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 120 du CWATUPE, une audition s'est déroulée ce jour en présence des demandeurs, du Conseil de ces derniers, d'un architecte, de deux représentants de la Commune et de la Commission; que la DGO4, non représentée lors de ladite audition, n'a pas procédé à la présentation du cadre dans lequel s'inscrit le projet et qui est visé à l'article 452/12 du CWATUPE".

Il n'est pas contesté que la DGO4 n'était pas représentée à l'audition du 18 décembre 2013, alors qu'une telle présence était requise conformément à l'article 120, alinéas 4 et 5, du CWATUP, précité.

En outre, aucune pièce du dossier administratif, ni des dossiers des parties requérantes ou intervenante ne permet de confirmer l'affirmation de la partie adverse selon laquelle les précisions reprises dans le document de la DGO4 précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet ont été évoquées par la commission

d'avis lors de l'audition. En tout état de cause, une telle présentation n'emporte pas, à elle seule, le respect des dispositions précitées.

En revanche, les propositions d'arrêtés ministériels émises par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 préalablement à l'adoption de la décision visée à l'article 121 du CWATUPE sont des actes purement préparatoires établis par la propre administration de l'autorité compétente dans le seul but de préparer la décision à intervenir. Ces propositions sont établies ultérieurement à l'audition devant la commission d'avis sur les recours en application de l'article 120, alinéas 4 et 5, du CWATUP et aucune règle n'impose qu'elles soient communiquées aux parties.

Quant à l'intérêt des parties requérantes au moyen, l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose comme suit :

" Les irrégularités visées à l'alinéa 1er ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte".

La section de législation du Conseil d'État a synthétisé l'objectif poursuivi, s'agissant d'"évit[er] que l'annulation ne puisse être prononcée sur le fondement de la violation d'une formalité considérée comme substantielle alors que son accomplissement n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant".

Dans son arrêt n° 103/2015 du 16 juillet 2015, la Cour constitutionnelle a relevé notamment ce qui suit :

" B.44.1. Dans les travaux préparatoires, la portée de cette disposition a été précisée comme suit :

« S'inspirant de l'arrêt Danthony rendu en décembre 2011 par l'assemblée générale du Conseil d'État de France, le projet de loi rappelle la nécessité d'un intérêt au moyen. Il s'agit d'éviter que l'annulation ne puisse être prononcée sur le fondement d'une irrégularité alors que son accomplissement n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant.

[…]

Cette nouvelle disposition tend à rappeler la nécessité d'un intérêt au moyen en évitant que l'annulation ne puisse être prononcée sur le fondement d'une irrégularité qui n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant, l'aurait privé d'une garantie ou aurait pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Cette mesure n'affecte, cependant, pas la jurisprudence relative aux dispositions qui sont d'ordre public, ni ne modifie la notion d'intérêt au recours telle qu'interprétée par le Conseil d'État. Elle est étrangère aussi à la compétence de l'auteur de l'acte ou même aux formalités

substantielles susceptibles de l'affecter» (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, pp. 4 et 11).

B.44.2. La disposition attaquée consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État. Selon cette jurisprudence, le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts".

En l'espèce, les parties requérantes évoquent le fait que l'absence du représentant de l'administration lors de l'audition du 18 décembre 2013 devant la commission d'avis sur les recours a eu pour conséquence de ne pas leur permettre de faire valoir leur argumentation en ce qui concerne la non-application du P.C.A. à la situation d'espèce.

Dans leur demande de permis, elles ont sollicité expressément une dérogation au P.C.A., précité, et ont également construit l'argumentation de leur recours administratif organisé sur la prémisse selon laquelle le P.C.A. s'appliquait au bien litigieux.

Si le représentant de la DGO4 avait été présent lors de l'audition du 18 décembre 2013 devant la commission d'avis sur les recours, il aurait pu présenter le cadre dans lequel s'inscrit le projet et, notamment, exposer les raisons pour lesquelles le projet n'est pas conforme au P.C.A. et ne peut bénéficier des dérogations demandées. Une telle présentation aurait permis aux parties requérantes, leur conseil et leur architecte, de faire valoir, dès cette audition, leur point de vue. Il n'est pas établi qu'un tel débat n'aurait pu avoir une influence sur le sens de l'avis de la commission d'avis sur les recours et, par voie de conséquence, sur celui de la décision finalement prise.

Certes, à la suite de la réception de l'avis du 18 décembre 2013 de la commission d'avis sur les recours, leur architecte a fait valoir, par une note du 30 janvier 2014, ce qui suit :

" Suite à notre visite auprès de la Commission d'Avis sur les Recours et au dépôt de leur avis, je m'interroge sur la prise de position de ladite commission.

[…]

En second, on relève que le bien est concerné par le P.C.A. 15 et va à l'encontre de celui-ci.

L'ensemble est effectivement compris dans le P.C.A. 15 - Raines Secheval approuvé le 01/02/1980 et révisé en 1987.

On se base sur un P.C.A. totalement obsolète qui n'a jamais été mis en œuvre par les autorités communales et qui embarrasse tout le monde et en premier lieu la commune.

La dérogation au P.C.A. ne concernait que le petit bâtiment arrière suite à la destination modifiée de la zone arrière. Au vu des contacts pris, la dérogation était totalement acceptable par les autorités communales puisque les réalisations envisagées par la commune sont passées aux oubliettes depuis bien longtemps.

[…]".

Cette note a été communiquée à la DGO4 par un courrier des conseils des parties requérantes du 10 février 2014, soit postérieurement à l'audition devant la commission d'avis et à l'avis émis par celle-ci.

Toutefois, ce fait postérieur n'enlève pas aux parties requérantes leur intérêt au moyen lequel est partiellement fondé.

V. Autres moyens

L'examen des autres moyens de la requête, à les supposer fondés ne peuvent conduire à une annulation aux effets plus étendus, Partant, il n'y a pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes demandent à bénéficier d'une indemnité de procédure au taux de base. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 7 avril 2016 refusant l'octroi du permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Verviers, rue des Raines, 21-23 et rue Devaux, 6 cadastré 2ème division, section B, nos 282B et 282C, ayant pour objet la transformation et la mise en conformité d'un immeuble en appartements.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge de la partie adverse, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 400 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-sept juin deux mille dix-sept, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Cécile BERTIN. Simone GUFFENS.