L'arrêt n° 239.279 du 3 octobre 2017 est rectifié par l'arrêt n° 239.444 du 19 octobre 2017.

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII[e] CHAMBRE

A R R Ê T

n[o] 234.279 du 3 octobre 2017

A. 217.577/XIII-7494

En cause : **RENARD** Michel,
ayant élu domicile chez
M[e] Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 novembre 2015, Michel RENARD demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports et des Aéroports, et du Bien-être animal du 11 mai 2015 lui refusant un permis d'urbanisme pour un bien sis rue de Richelle n° 60, à Richelle, cadastré division deux, section A, n° 603g et ayant pour objet l'aménagement d'un appartement d'une chambre dans un garage et un commerce existant.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M[me] Isabelle LEYSEN, premier 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 20 juin 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 septembre 2017 à 9.30 heures.

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

M^e^ Hélène MEEUS, *loco* M^e^ Louis DEHIN, 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. Le 26 juin 2008, Michel RENARD introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Visé ayant pour objet la régularisation de l'aménagement d'un appartement d'une chambre dans un garage et un commerce sur un bien sis rue de Richelle, 60 et cadastré 2^ème^ division, section A, numéros 603g et 603e.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège du 26 novembre 1987.

2. Le 7 décembre 2009, le collège communal de Visé délivre le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect d'une condition libellée comme suit (article 2 du dispositif de cette décision) :

" Vu l'accroissement du nombre de logements donnant sur la cour intérieure (parcelle cadastrée section n° 609 D appartenant à Monsieur RENARD) résultant notamment de la présente demande, l'accès de cette cour grevée d'une servitude publique devra être laissé libre en permanence. Pour des raisons de sécurité en vue d'un accès direct à la voirie, la barrière placée à l'entrée de cette cour devra être supprimée au plus tard dans le mois de la délivrance du présent permis".

3. Le 5 mars 2010, Michel RENARD introduit auprès du Gouvernement wallon un recours contre cette décision. Le recours précise qu'il est strictement limité à l'article 2 du dispositif de la décision dont recours.

4. Le 6 avril 2011, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, après avoir considéré notamment "qu'il n'est pas lié par le contenu du recours, ce qui lui permet de considérer l'affaire dans son ensemble, même si le recours dont il est saisi n'est dirigé que contre une partie de la décision", refuse le permis d'urbanisme sollicité.

5. L'arrêt n° 219.900, du 21 juin 2012, rejette le recours introduit par Michel RENARD contre l'arrêté ministériel du 6 avril 2011, précité.

6. Le 28 septembre 2012, la ville de Visé accuse réception d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme introduite par Michel RENARD ayant pour objet la régularisation de l'aménagement d'un studio comprenant une chambre dans un volume existant, occupé anciennement par un commerce avec garage.

7. Le 11 mars 2013, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité.

8. Le 18 avril 2013, Michel RENARD introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 19 avril 2013.

9. Le 22 mai 2013, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur la demande.

10. Le 21 juin 2013, dans une note adressée au ministre, les services centraux proposent de refuser le permis d'urbanisme.

11. Le 23 août 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse le permis sollicité. Ce permis est rédigé comme suit :

" Le Ministre,

[...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de centralité villageoise et dans le périmètre à haute valeur paysagère au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 17 octobre 2012;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice permet d'établir que le dossier ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu de son objet (aménagement d'un studio dans un commerce avec garage), de

sa situation (parcelle déjà bâtie), ainsi que son impact minime sur l'environnement;

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un studio dans un ancien commerce et son garage; qu'il ressort du dossier que le demandeur a posé un système de ventilation double flux; qu'il précise en outre que la salle de bain est ventilée en permanence, que la cuisine est équipée d'une hotte aspirante avec filtre à charbon, et que la ventilation est équipée d'un détecteur;

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

Considérant que cette demande est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, définie par l'article 27 du Code; qu'il y a dès lors lieu d'examiner cette demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti, ainsi que de la qualité du cadre de vie résultant des aménagements sollicités; que les critères minimaux de salubrité définis par le Gouvernement, de même que le Code du logement appartiennent à une autre police administrative; que le Conseil d'Etat (cf. arrêt cité infra) rappelle que les dispositions légales et réglementaires en matière de logement n'interdisent pas au Ministre de refuser un permis d'urbanisme sur la base de critères de bon aménagement des lieux visés, notamment à l'article 1er du CWATUPE;

Considérant qu'une précédente demande du demandeur a été refusée par arrêté ministériel le 6 avril 2011; que cette décision est motivée notamment comme suit :

« [...] le Collège communal motive sa décision en précisant notamment que :

> 'Vu la "prise de position relative aux petits logements", adoptée par le Conseil communal de Visé en date du 29 mai 2007; Considérant que le projet répond globalement aux principes et prescriptions développés dans cette prise de position, notamment en terme de surface habitable';
>
> Considérant que ces prescriptions adoptées par le Conseil communal sont dénuées de toute valeur réglementaire; que la poursuite de l'esprit général guidant cette ligne de conduite définie par le Conseil communal doit être encouragée; que, toutefois, les prescriptions définies par cette ligne de conduite restent généralistes et n'abordent pas tous les aspects liés à l'aménagement d'un petit logement;
>
> Considérant que le logement sollicité se caractérise par une faible superficie habitable et un mauvais agencement des espaces; qu'il convient de relever la configuration biscornue de la chambre et ses dimensions, la très petite salle de bain, la ventilation minimaliste prévue au niveau du «séjour - coin à cuisiner»; qu'en raison de leur faible superficie et de leur caractère non traversant, le garage et l'ancien commerce se prêtent mal à l'aménagement d'un logement indépendant;
>
> Considérant que le logement ne rencontre pas les objectifs décrits dans l'article 1er du CWATUPE, en ce qui concerne la qualité du cadre de vie»;

Considérant l'arrêt du Conseil d'Etat, 219.900, du 21 juin 2012 rejetant la requête en annulation introduite à l'encontre de cet arrêté ministériel;

Considérant que les motifs de ce précédent arrêté ministériel tels que reproduits ci-avant, sont toujours pertinents en l'espèce, exception faite de ceux visant la ventilation du logement;

Considérant, en outre, que les éléments du dossier relatif à la présente demande ne permettent pas de garantir le respect des normes relatives à la prévention du risque d'incendie ou d'explosion;

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

DÉCIDE :

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

[...]".

12. Cette décision est notifiée à Michel RENARD le 26 août 2013 et réceptionnée par ce dernier le 28 août 2013.

13. Le 10 octobre 2013, le procès-verbal d'infraction suivant est dressé à l'encontre de Michel RENARD :

" Description des travaux ou actes :

Non-respect de l'arrêté Ministériel du 23 août 2013 refusant la création d'un studio une chambre dans un commerce avec garage.

Vu le permis d'urbanisme n° 7.002 délivré en date du 7 décembre 2009 à Monsieur RENARD Michel, en vue de l'aménagement d'un logement avec 2 chambres dans un garage et un atelier existants ainsi que la modification des façades (régularisation). (Voir annexe n° 2)

Vu le permis d'urbanisme n° 7.001 délivré en date du 7 décembre 2009 à Monsieur RENARD, en vue de l'aménagement d'un appartement, d'une chambre dans un garage et d'un commerce existants (régularisation). (Voir annexe n° 3)
Considérant que ces deux permis imposent la suppression de la barrière placée à l'entrée de la cour.

Vu le recours introduit par Monsieur RENARD contre le permis d'urbanisme n° 7.001 délivré en date du 7 décembre 2009, en vue de l'aménagement d'un appartement, - d'une chambre dans un garage et d'un commerce existants (régularisation).

Vu l'arrêté ministériel du 06 avril 2011 refusant le permis susmentionné. (Voir annexe 4)

Considérant que cet arrêté ministériel souligne que «la condition visant la suppression de cette «barrière est également reprise au sein du second permis d'urbanisme délivré au demandeur, permis qui n'a pas fait l'objet d'un recours auprès du Gouvernement wallon; que dès lors en tout état de cause, cette condition s'impose au demandeur».

Vu la requête introduite le 7 juin 2011 par Monsieur Michel RENARD qui demande l'annulation de l'arrêté ministériel du 6 avril 2011 pris par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refusant sur recours et annulant donc un permis d'urbanisme qui avait été accordé sous conditions par le Collège communal en vue de l'aménagement d'un appartement d'une chambre dans un garage et un commerce existant.

Vu [l'arrêt] du Conseil d'Etat n° 219.900 du 21 juin 2012 rejetant la requête en annulation introduite par Monsieur RENARD. (voir annexe 5)

Vu le permis d'urbanisme n° 7.519 refusé en date du 11 mars 2013 à M. RENARD en vue de l'aménagement d'un studio une chambre dans un commerce avec garage. (Voir annexe n° 6)

Vu le recours introduit par Monsieur RENARD contre le permis d'urbanisme n° 7.519 refusé en date du 11 mars 2013, en vue de l'aménagement d'un studio une chambre dans un commerce avec garage.

Vu l'arrêté ministériel du 23 août 2013 refusant le permis susmentionné. (Voir annexe 7)

Considérant qu'à ce jour, Monsieur RENARD continue à louer le studio refusé par le Ministre. (Voir extrait du registre de la population en annexe 8)

Conformément à l'article 154, du CWATUPE, les actes et travaux réalisés par Monsieur RENARD sont en infraction urbanistique et doivent donc faire l'objet d'un procès-verbal d'infractions en matière d'urbanisme. [...]".

14. Le 28 octobre 2013, Michel RENARD introduit un recours en annulation contre le refus de permis d'urbanisme du 23 août 2013.

15. L'arrêt n° 229.910, du 21 janvier 2015, annule l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 23 août 2013. Cet arrêt considère que le moyen pris de la violation de l'article 120, alinéa 5, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et du principe du contradictoire est fondé.

16. La direction juridique, des recours et du contentieux invite le requérant à comparaître à une nouvelle audition fixée le 4 mars 2015. Lors de cette audition, un représentant de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) est présent.

17. L'avis émis le 4 mars 2015 par la commission d'avis sur les recours est défavorable. Il se lit comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce qu'il ressort des éléments mis en exergue lors de l'audition par le représentant de la DGO4 que le projet répond aux critères de salubrité adopté par le Gouvernement; que sur la base de cette habitabilité, le représentant de la DGO4 souligne que le logement est correct en termes de confort; que toutefois celui-ci relève que les plans devraient être amendés en vue de préciser les éléments relatifs à la ventilation; qu'il a été convenu lors de l'audition que ces éléments pouvaient faire l'objet de plans complétés déposés dans le cadre du recours;

Compte tenu toutefois de ce que la Commission déplore, notamment, l'absence de sas d'entrée qui emporte nécessairement une faiblesse quant à la performance

énergétique du logement; que la Commission considère que le respect pur et simple des dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code du logement ne peut, à lui seul, garantir la création de logements de qualité répondant aux enjeux actuels notamment en terme énergétique (cfr article 1er du CWATUPE); qu'en l'espèce, la commission estime qu'il y a lieu de revoir, la configuration du logement en vue de créer un sas d'entrée;

Compte tenu par ailleurs, que la Commission estime que la modification de l'affectation de commerce en logement doit être traduite au niveau de l'élévation; que l'ajout d'un sas constitue une opportunité pour revoir la composition de l'élévation sur la base du rythme des ouvertures situées en partie supérieure de l'élévation;

Compte tenu de ce que ces modifications ne peuvent être déposées dans le cadre du recours dès lors que celles-ci modifient de manière substantielle le projet;

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

18. Le 12 février 2015, la ville de Visé transmet à la DGO4 la copie du procès-verbal d'infraction dressé à l'encontre de Michel RENARD en octobre 2013 pour le maintien du logement refusé par le ministre.

19. Le 24 mars 2015, le conseil du requérant transmet à la DGO4, "à la demande de la commission et de votre agent, les plans correspondants à la demande insérant en outre les explications nécessaires pour la ventilation telle qu'elle a été réalisée et demandée".

20. Le 27 mars 2015, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 transmet au ministre une note lui proposant d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité. La proposition de décision de la DGO4 est notamment motivée comme suit :

" [...]

Considérant que, par l'effet de l'arrêt n° 229.910 du 21 janvier 2015, la Commission a remis un nouvel avis en date du 4 mars 2015;

Considérant que l'avis de la Commission reçu le 11 mars 2015, n'entend «pas remettre en cause la création du logement» mais, cette fois, l'avis est défavorable, et ce, sur la base de la motivation suivante :

«[...]»

Considérant qu'il convient donc de reprendre la motivation de la Commission et d'indiquer en quoi cet avis n'est pas partagé par l'autorité de recours;

Considérant que l'autorité de recours estime après un réexamen de la situation que la demande rencontre des conditions de salubrité telles que la création d'un logement est acceptable;

Considérant que la Commission s'était déjà prononcée favorablement à cet égard le 22 mai 2013 dans les termes suivants :

« Compte tenu de ce qu'il ressort du document transmis par la DGO4 que le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Revu son avis favorable du 21 avril 2010 concernant le même immeuble;

Compte tenu de ce qu'en date du 6 avril 2011, un arrêté ministériel de refus de permis est pris suite à un recours contre un permis conditionnel, que ce refus est motivé essentiellement sur la base du non-respect de l'article 1er du CWATUPE en ce qui concerne la qualité des espaces de vie;

Compte tenu de ce que certes, les espaces de vie ne sont pas très importants; que des améliorations ont été apportées, notamment en ce qui concerne la ventilation; que ce type de logement est transitoire pour les gens qui l'occupent; qu'il répond à une demande;

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la Commission émet un avis favorable»;

Considérant quant à la création d'un sas, que cette idée ne modifie pas substantiellement la demande et qu'une condition au présent permis pourrait être justifiée pour des motifs de performance énergétique;

Considérant que ce sas peut être réalisé sans permis d'urbanisme;

Considérant que la création d'un sas pourrait être envisagée dans le cadre d'une demande ciblée sur la création d'un sas avec remaniement de la typologie de la façade au niveau du rez-de-chaussée eu égard au cadre bâti existant proche du bien;

Considérant en ce qui concerne la façade, [que] la Commission revient à l'objet même d'une des conditions du permis d'urbanisme communal daté du 7 décembre 2009, condition contestée à l'époque par M. RENARD;

Considérant à cet égard qu'un arrêté ministériel du 6 avril 2011 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité a refusé sur recours un permis d'urbanisme qui avait été accordé sous condition le 7 décembre 2009 par le collège communal de la ville de Visé;

Considérant que, pour rappel, cette condition a été rédigée le 7 décembre 2009 par le Collège, comme suit :

« - la façade à rue des deux immeubles situés le long de la rue de Richelle (n° 58 et 60) sera réaménagée conformément au plan complémentaire déposé par l'architecte;
  1. crépi de teinte rouge-brun foncé + pierre de taille pour la partie gauche;
  2. briques existantes à sabler + encadrements et soubassements en pierre de taille, avec reconfiguration de vitrine, pour la partie droite;
  3. Ces travaux devront être terminés dans un délai de maximum 6 mois à dater de la délivrance du présent permis. (voir l'arrêt du Conseil d'Etat n° 219.900, du 21 juin 2012 p. 5)»;

Considérant que cette condition est étrangère à la demande de permis dont recours;

Considérant que le réaménagement de la façade ne peut être l'objet d'une condition en ce que, en l'espèce, la condition n'est pas limitée dans son objet; que celle-ci ne porterait pas sur des éléments secondaires et accessoires;

Considérant le plan reçu le 26 mars 2015 de Me Louis DEHIN, avocat du demandeur «complété selon la demande de la commission» (cf. cartouche dudit plan)

DÉCIDE

Article 1er. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Michel RENARD est octroyé".

21. Le 11 mai 2015, le ministre refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

22. Cette décision est notifiée à Michel RENARD le 13 mai 2015 et réceptionnée le 19 mai 2015.

23. Par un courrier du 19 juin 2015, le conseil de Michel RENARD demande au ministre de bien vouloir le rencontrer afin de pouvoir discuter du dossier et d'obtenir une réévaluation de celui-ci.

24. Le 8 juillet 2015, le chef de cabinet du ministre lui répond par un courrier motivé qu'étant donné qu'il n'existe aucun élément de légalité pouvant justifier de revoir la décision du 11 mai 2015, il n'y a pas lieu de l'entendre à nouveau.

25. Le 16 juillet 2015, le conseil du requérant saisit le médiateur de la Région wallonne dans le cadre du différend qui oppose son client à la DGO4 et au Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme.

26. Le 20 août 2015, la DGO4 informe le ministre de la saisine, par Michel RENARD, du médiateur de la Région wallonne.

27. Le 9 octobre 2015, le médiateur prie le ministre de bien vouloir retirer sa décision, estimant notamment que celle-ci est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation "lorsqu'il est dit que le logement n'est pas suffisamment vaste ou valablement configurée pour justifier la délivrance d'une autorisation".

28. Le 29 octobre 2015, le ministre informe le médiateur qu'il n'y a pas lieu de procéder au retrait de sa décision pour la régularisation de l'aménagement d'un studio dans un commerce avec un garage.

29. Le 24 novembre 2015, le médiateur accuse réception du courrier du ministre et prend note de la décision de celui-ci de ne pas retirer l'arrêté ministériel du 11 mars 2015.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le premier moyen est pris de la "méconnaissance de l'article 1er [du] CWATUP, de la violation des principes de bonne administration dont le principe de ne pas statuer de manière arbitraire, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe d'égalité et de l'erreur quant aux motifs et de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs dans son article 3".

Le requérant rappelle que tant la commission d'avis sur les recours que l'administration qui s'est rendue sur place ont constaté que le projet avait été amélioré et qu'il comportait une ventilation suffisante. Il fait état de ce que le ministre refuse en revanche de délivrer l'autorisation sollicitée en considérant que la jurisprudence du Conseil d'État empêche un revirement d'attitude. Il soutient qu'il s'agit d'une mauvaise lecture de cette jurisprudence puisqu'en l'espèce il y a manifestement un changement des données de fait et qu'il existe donc bel et bien des éléments nouveaux permettant un changement d'appréciation. Il expose qu'en effet, d'une part, la ventilation a été améliorée et, d'autre part, une visite de l'administration a conclu à la conformité du projet à l'article 1er du CWATUP. Il écrit que, par ailleurs, pour asseoir sa décision, le ministre n'a pas répondu à la proposition de l'administration ni à celle de la commission d'avis sur les recours et n'a nullement rencontré les avis, se contentant de la seule motivation suivante : "la proposition manque de clarté" pour contester l'appréciation concrète. Selon lui, cette motivation ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles cette évaluation de l'administration après vue des lieux ne pouvait être suivie alors que celle-ci a vérifié concrètement si les objectifs de l'article 1er du Code wallon étaient rencontrés. Il estime, enfin, que le motif de l'acte attaqué selon lequel "s'agissant d'un logement, les lieux doivent présenter une habitabilité et un confort tendant à offrir un cadre de vie épanouissant, et ce, peu importe la durée d'occupation des lieux et le public visé", est une pétition de principe sans données concrètes qui ne rencontre aucunement l'appréciation du projet d'arrêté soumis au ministre; qu'ainsi, il ne démontre pas *in concreto* que les objectifs du CWATUP ne sont pas rencontrés, alors que l'administration prouve le contraire. Il constate que, par ailleurs, le ministre fait grand cas du sas alors qu'il s'agit d'une suggestion dont l'administration déclare qu'elle peut être réalisée sans permis et qu'elle pourrait faire l'objet d'une demande ultérieure. Il considère que l'article 1er du CWATUP a été méconnu puisque tous les critères de cet article sont rencontrés et que le ministre le conteste sans rien avancer. Il prétend que, dans ces circonstances, on doit considérer que l'acte attaqué est frappé d'une erreur manifeste d'appréciation, voire d'arbitraire; que l'administré ne peut trouver, conformément à l'article 3 de la loi relative à la motivation formelle

des actes administratifs, les motifs ayant abouti à cette décision en ce compris ceux qui ont permis d'écarter l'appréciation de la DGO4.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant réplique que deux éléments nouveaux et importants sont intervenus : d'une part, les plans ont été modifiés de telle manière à intégrer des conditions de salubrité plus strictes en matière de ventilation et d'autre part, un fonctionnaire a constaté sur place que le permis pouvait être délivré et a, par la suite, proposé au ministre de délivrer le permis. Il soutient que le ministre n'a cependant pas motivé les raisons pour lesquelles il s'écartait de ces différents avis.

C. Le dernier mémoire du requérant

Le requérant réitère son raisonnement développé dans ses deux actes de procédure précédents en constatant qu'un agent de l'administration s'est rendu sur place et a apprécié la conformité du projet *in concreto* alors que le ministre ne répond pas à l'avis émis et maintient une analyse *in abstracto*. Il soutient que le ministre devait envoyer un membre de son cabinet "examiner la situation" sur place et "voir qu'il n'était pas manifestement excessif de refuser une telle autorisation et ce, malgré tous les avis positifs successifs". Il rappelle encore que les normes relatives à la prévention des risques d'incendie et d'explosion ne sont pas de la compétence de la Région wallonne mais du Gouvernement fédéral et que le motif de l'acte attaqué y relatif ne peut fonder celui-ci.

IV.2. Examen

En vertu du principe de l'indépendance des polices administratives spéciales, la légalité d'un acte, telle celle d'un permis délivré en application de la police d'aménagement du territoire, doit s'apprécier en principe par rapport à cette dernière. Ainsi, la seule circonstance que l'objet de la demande de régularisation respecte les dispositions du Code wallon du logement n'implique pas que l'appréciation négative émise dans le cadre de la police administrative de l'urbanisme serait manifestement erronée.

Par ailleurs, l'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Il ne lui appartient pas davantage

d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant.

Enfin, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

En l'espèce, la précédente décision de refus de permis du 6 avril 2011 du ministre était motivée notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le logement sollicité se caractérise par une faible superficie habitable et un mauvais agencement des espaces; qu'il convient de relever la configuration biscornue de la chambre et ses dimensions, la très petite salle de bains, la ventilation minimaliste prévue au niveau du «séjour - coin à cuisiner»; qu'en raison de leur faible superficie et de leur caractère non traversant, le garage et l'ancien commerce se prête mal à l'aménagement d'un logement indépendant;

Considérant que le logement ne rencontre pas les objectifs décrits dans l'article 1er du CWATUP, en ce qui concerne la qualité du cadre de vie".

La partie adverse reproduit dans l'acte attaqué la motivation de cette précédente décision de refus de permis et estime que les motifs de cette décision sont toujours pertinents en l'espèce, exception faite de ceux visant la ventilation du logement. Ce faisant, le ministre estime que le projet, tel que modifié, comporte une ventilation suffisante. Le requérant n'a par conséquent pas intérêt au moyen en ce qu'il dénonce l'existence de cet élément neuf (amélioration de la ventilation) qui, selon lui, aurait du permettre à la partie adverse de changer son appréciation sur ce point précis.

D'autre part, l'acte attaqué reproduit l'avis de la commission d'avis sur les recours qui relève expressément qu'un agent de l'administration s'est déplacé sur les lieux et a estimé que le logement répondait aux critères de salubrité adoptés par le gouvernement. Partant, le ministre a bien eu égard également à cet élément neuf. Il estime cependant que l'amélioration du projet en ce qui concerne la ventilation d'une part, et l'appréciation portée par l'administration et la commission d'avis sur les recours quant à la conformité du projet aux critères de salubrité adoptés par le

gouvernement d'autre part, ne suffisent pas à remettre en cause sa précédente appréciation, les autres motifs du précédent refus restant, selon lui, d'actualité.

Par ailleurs, en considérant que "s'agissant d'un logement, les lieux doivent présenter une habitabilité et un confort tendant à offrir un cadre de vie épanouissant, et ce, peu importe la durée d'occupation des lieux et le public visé", la partie adverse expose la raison pour laquelle elle s'écarte de l'avis de la commission d'avis sur les recours du 22 mai 2013 qui estime, quant à elle, que ce type de logement peut être autorisé car étant "transitoire pour les gens qui l'occupent" et répondant "à une demande".

Le ministre estime ensuite que les modifications suggérées par la commission d'avis sur les recours, à savoir la réalisation d'un sas et le remaniement de la typologie de la façade au niveau du rez-de-chaussée ne permettent pas de régulariser le logement dès lors que la réalisation d'un sas est de nature à réduire encore plus la superficie habitable et que le remaniement de la façade se limite à améliorer la perception du logement de l'extérieur. Ces motifs ne sont pas contestés par le requérant.

Ces différents motifs de l'acte attaqué sont suffisants pour comprendre l'appréciation que l'autorité continue à porter sur le projet, nonobstant les améliorations qui y ont été apportées, tenant compte d'une part de la configuration des lieux (pour rappel affectés initialement pour partie à un garage) et, d'autre part, des dimensions jugées insuffisantes du logement. La circonstance que le projet réalisé respecte les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de logement n'interdit pas à la partie adverse de refuser le permis d'urbanisme sur la base de critères de bon aménagement des lieux visés notamment à l'article 1er du CWATUP, comme c'est le cas en l'espèce.

La circonstance que le ministre statuant sur recours ne partage pas, en opportunité, l'appréciation du bon aménagement des lieux portée par son administration et par la commission d'avis sur les recours, n'a pas pour effet de rendre la motivation de la décision de refus de permis d'urbanisme litigieuse insuffisante ou inadéquate. Le fait qu'un agent de l'administration se soit rendu sur place, préalablement à l'avis favorable émis par celle-ci, est sans incidence à cet égard. Au vu des éléments du dossier, le requérant n'établit pas que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en ne suivant pas celle émise par la commission d'avis sur les recours et la DGO4.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le deuxième est pris de "l'erreur manifeste d'appréciation et de l'obligation de l'autorité de statuer sur un dossier complet et exact".

Le requérant considère ce qui suit :

" Il résulte de l'acte entrepris que le Ministre s'est appuyé sur un dossier qui ne semble pas être celui qui a précédé à la demande d'autorisation. Ainsi celui-ci fait grandement état d'un sas repris sur le plan ainsi que de plans améliorant la ventilation qui auraient été déposés ultérieurement. Or il résulte d'une part du recours que seule la ventilation était déjà intégrée dans les plans introduits à l'appui de la demande initiale; d'une part, d'un plan complété par un sas, à la demande de la commission a été déposé. Le Ministre devait avoir uniquement égard aux plans comportant la ventilation tels qu'ils étaient repris à l'appui de la demande et considérer le sas comme une suggestion comme l'avait d'ailleurs fait la DGO4. Ce faisant, il a considéré qu'il n'y avait pas d'amélioration du dossier. Or, il résulte de l'acte attaqué que le Ministre n'en ait pas eu possession et qu'il ait confondu les plans de la demande précédente ainsi que les plans complémentaires demandés par la commission comme les plans faisant l'objet de la demande. Dans ces circonstances, le Ministre n'a pu statuer sur le dossier tel qu'il a été présenté *ab initio* par le demandeur d'autorisation. Il y a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant qu'il ne contenait pas d'éléments permettant de revoir son appréciation".

B. Le mémoire en réplique

Le requérant réplique en maintenant qu'il est "manifeste que les plans que (le ministre) a étudiés étaient ceux du précédent dossier, la Région ayant déposé ceux du dossier actuel dans le cadre du recours ayant abouti à Votre arrêt n° 229.910 du 21 janvier 2015" et conclut que le moyen n'est pas rencontré.

C. Le dernier mémoire du requérant

Le requérant maintient que le fait de statuer sur des plans erronés ne permet pas d'arriver à une décision sur des éléments conformes à la demande et ne peut qu'induire une erreur manifeste d'appréciation.

V.2. Examen

En l'espèce, le dossier administratif comporte un jeu de plans datés du 1er septembre 2012 (qui ne comportent pas de précision quant aux éléments relatifs à la ventilation de la salle de bain) ainsi qu'un jeu de plans "complétés selon la

demande de la commission du 4 mars 2015" (qui comportent quant à eux de telles précisions).

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a estimé que, contrairement à ce qu'elle considérait dans sa précédente décision de refus de permis du 6 avril 2011, la ventilation du logement n'était plus problématique.

Le requérant n'a pas intérêt à son moyen en ce qu'il reproche au ministre d'avoir tenu compte de cette modification du projet dans les plans.

D'autre part, l'acte attaqué ne fait pas état "d'un sas repris sur le plan", ni les plans initiaux, ni ceux complétés le 4 mars 2015 ne comportant d'ailleurs un tel sas. En considérant que l'ajout d'un sas permet seulement d'améliorer la performance énergétique du bâtiment mais réduirait encore un peu plus la superficie habitable déjà très limitée du logement, le ministre expose la raison pour laquelle il s'écarte de l'avis de la commission d'avis sur les recours qui préconisait la création d'un tel aménagement.

Par conséquent, le requérant reste en défaut d'établir que la partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause sur la base du dossier mis à sa disposition. Il n'établit pas plus qu'en considérant que le logement n'est pas conforme au bon aménagement des lieux en raison de ses dimensions jugées trop petites, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa 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 XIIIe chambre, le trois octobre deux mille dix-sept, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Simone GUFFENS.

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 239.444 du 19 octobre 2017

A. 217.577/XIII-7494

En cause : **RENARD** Michel,
ayant élu domicile chez
M^e Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 novembre 2015, Michel RENARD demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports et des Aéroports, et du Bien-être animal du 11 mai 2015 lui refusant un permis d'urbanisme pour un bien sis rue de Richelle n° 60, à Richelle, cadastré division deux, section A, n° 603g et ayant pour objet l'aménagement d'un appartement d'une chambre dans un garage et un commerce existant.

II. Procédure

Un arrêt "n° 234.279" du 3 octobre 2017 a rejeté la requête en annulation et liquidé les dépens.

L'arrêt a été notifié aux parties.

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. Rectification d'une erreur matérielle dans le numéro de l'arrêt

L'énoncé de l'arrêt n° 234.279 du 3 octobre 2017 doit se lire "n° 239.279" du 3 octobre 2017.

Il convient de rectifier cette erreur comme indiqué au dispositif.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article unique.

Dans l'affaire A. 217.577/XIII-7494, l'arrêt du 3 octobre 2017 doit porter le n° 239.279 en lieu et place du n° 234.279.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Simone GUFFENS.