

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 239.955 du 23 novembre 2017

A. 219.973/XIII-7755

En cause : **COUNE Thomas**,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Bruxelles,

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 8 août 2016, Thomas COUNE demande l'annulation de "l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports et du Bien-être animal du 7 juin 2016 [lui] refusant le permis d'urbanisme relatif à «un bien sis route de Gembloux, 3 à [...] Eghezée, cadastré section A n° 54C2 et ayant pour objet l'aménagement d'un logement supplémentaire dans un immeuble comprenant déjà 4 logements et un rez-de-chaussée commercial»".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Constantin NIKIS, 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 et sollicité la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 24 août 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 octobre 2017 à 09.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Stéphane NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante présente à l'audience, et M^e Yvan TOURNAY, loco M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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

III.1. Faits antérieurs à l'arrêt du Conseil d'État du 26 avril 2012, n° 219.062

1. Le 31 mars 2009, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de transformer un bâtiment existant sis à Eghezée, route de Gembloux, n° 3, en six logements avec la conservation d'une surface commerciale.

Le bien est inscrit au plan de secteur de Namur en zone d'habitat à caractère rural.

2. Le 7 mai 2009, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) remet un avis favorable conditionnel.

3. Le 15 mai 2009, le collège communal d'Eghezée accuse réception de la demande de permis d'urbanisme.

4. Le service d'incendie émet un avis, le 4 juin 2009.

5. Le 7 juillet 2009, le requérant demande que l'examen de son dossier de demande de permis soit suspendu.

6. Le 20 août 2009, le service d'incendie se plaint auprès du bourgmestre de la commune d'Eghezée de ce qu'une palissade a été construite en limite de propriété, empêchant l'accès à l'arrière du bâtiment.

7. Le 13 octobre 2009, le requérant introduit des modifications à sa demande de permis (suppression d'un appartement au rez-de-chaussée; affectation à la surface commerciale de deux places de parking qui étaient dédiées au logement).

Le 28 octobre 2009, la commune d'Eghezée accuse réception du complément de dossier.

8. Le 9 décembre 2009, le service d'incendie émet un nouvel avis qui confirme le précédent du 4 juin 2009. Il recommande toutefois que le sens giratoire des véhicules soit modifié.

9. Le 15 décembre 2009, le collège communal refuse le permis d'urbanisme.

10. Le 19 janvier 2010, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 20 janvier 2010.

11. Le 5 mars 2010, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable. Elle relève que la densité de logements est trop importante compte tenu de l'exiguïté et du caractère étriqué de la parcelle, que les emplacements de parking sont impraticables et que les espaces arrière et latéraux sont presque exclusivement dédiés à l'automobile.

12. Le 2 juin 2010, le requérant adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 3 juin 2010.

13. Le 5 juillet 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse le permis d'urbanisme.

Le requérant introduit un recours en annulation de cette décision. L'arrêt du Conseil d'État du 26 avril 2012, n° 219.062, rejette le recours.

III.2. Les faits postérieurs à l'arrêt

1. Il ressort de l'acte attaqué, qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 14 juin 2011 par le collège communal d'Eghezée pour l'aménagement de quatre

logements. Le requérant déclare en page 2 de sa requête en annulation que l'immeuble comprend actuellement quatre appartements conformément à ce permis.

2. Le 30 novembre 2013, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la création d'un logement supplémentaire (un cinquième logement) dans ce bâtiment existant sis à Eghezée, route de Gembloux, 3, et cadastré section A, n° 54C2.

Le rapport "présentant les actes et travaux projetés, options d'aménagement et parti architectural" annexé à la demande de permis décrit le projet dans les termes suivants :

" Le projet envisagé vise à la transformation d'un logement (n° 4) situé au niveau + 1 d'un bâtiment affecté à des commerces, actuellement occupé par un commerce au rez-de-chaussée avant et par 4 logements dans la partie arrière et supérieure du bâtiment.

La construction existante est par ailleurs reprise dans une zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur [...].

La partie au rez-de-chaussée donnant à rue est exploitée en commerce et reste inchangée dans la présente demande de permis d'urbanisme".

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement décrit le projet dans les termes suivants :

" La demande de permis d'urbanisme se rapporte à un immeuble existant - en l'occurrence, un bâtiment destiné à l'usage de commerce - situé route de Gembloux n° 3, à 5310 Eghezée. Actuellement la partie donnant sur la route de Gembloux est occupée par un commerce, et la partie arrière et les étages sont occupés par des logements en cours de parachèvement.

La demande porte spécifiquement sur la division de l'appartement n° 4 en deux entités de logements distincts".

Le projet qui est l'objet de la demande de permis se limite donc à diviser l'appartement n° 4 existant au premier étage, composé de deux chambres et présentant une superficie de 100 m², en deux appartements d'une chambre de 50 m² chacun.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise encore qu'"il existe 8 emplacements de parking spécifique sur le terrain et 2 autres sur les accotements des trottoirs de la route de Gembloux à l'avant du bâtiment. Deux nouveaux emplacements de parking ont été aménagés sur la parcelle afin de répondre au besoin du nouvel appartement créé".

3. Le 3 décembre 2013, la commune d'Eghezée écrit au requérant que son dossier est incomplet.

4. Un accusé de réception du dossier complet est adressé au demandeur le 3 janvier 2014.

5. Le 18 février 2014, le collège communal d'Eghezée refuse le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le requérant prend connaissance de la décision de refus le 26 février 2014.

7. Le 24 mars 2014, le conseil du requérant introduit un recours au Gouvernement wallon.

Le recours est réceptionné le 25 mars 2014, comme il ressort d'une lettre de la partie adverse, du 26 mars 2014, au conseil du requérant.

8. Le 14 avril 2014, la partie adverse invite la commission d'avis sur les recours à donner son avis sur le recours administratif du requérant.

Le requérant est entendu par la commission d'avis sur les recours le 9 mai 2014. Le même jour, la commission donne un avis défavorable sur le recours, qui est transmis au Ministre par un courrier daté du 26 juin 2014 :

" Compte tenu de ce que le projet proposé aujourd'hui, outre le fait qu'il supprime la diversité de la taille des logements (logements d'une chambre seulement), n'est pas étudié en tenant compte de la qualité de vie des futurs occupants; qu'en effet, le nouveau logement résulte de la simple division d'un logement plus grand sans tenir compte, par exemple, de l'orientation des baies...;

Compte tenu de ce que l'aménagement des abords, déjà contesté dans le précédent dossier, tant par la Commission que dans l'arrêté ministériel, n'est toujours pas cohérent (plan d'accès, circulation...)".

9. Le 25 mai 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au Ministre de refuser le permis d'urbanisme.

10. Le 7 juin 2016, le Ministre refuse le permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié au requérant par un courrier recommandé avec accusé de réception du 8 juin 2016, réceptionné le 9 juin 2016.

IV. Le premier moyen

IV.1. Thèse des parties

A. La requête en annulation

Le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 120 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs de l'acte, ainsi que de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, il critique la décision en ce qu'elle se fonde sur l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours. Il soutient :

- que l'auteur de l'acte attaqué a violé l'article 120 du CWATUP en prenant en considération l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours et en fondant l'acte attaqué sur les motifs dudit avis, sans justifier du respect des délais imposés par le Code,
- que, en vertu de cet article, la commission d'avis sur les recours doit transmettre son avis dans les 60 jours de la réception du recours et que, à défaut, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours,
- que, en l'espèce, l'acte attaqué indique uniquement qu'un avis a été pris en séance du 9 mai 2014, mais ne mentionne aucunement la date à laquelle cet avis a été transmis,
- que, dès lors qu'aucune mention n'est faite de la date à laquelle l'avis a été transmis à la partie adverse, celle-ci n'est pas en mesure d'apprécier le respect du délai imposé par cet article 120.

Dans une deuxième branche, il soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas exercé personnellement sa compétence, que la décision attaquée se réfère à des avis entachés d'erreurs manifestes d'appréciation commises lors de l'examen de la demande de permis.

Il fait valoir en premier lieu :

- que l'acte attaqué indique que "le projet proposé aujourd'hui [...] supprime la diversité de la taille des logements (logements d'une chambre seulement)", alors que, prétend-il, le projet, tel que proposé par lui, ne supprime aucunement la diversité de la taille des logements,

- que, au contraire, les plans annexés à la demande de permis révèlent que les logements 1, 2 et 3 sont des logements comportant deux chambres,
- que le logement 4 dont la division est sollicitée est également un logement de deux chambres,
- qu'il s'ensuit que, "en sollicitant une division du logement 4 en deux logements d'une chambre, la partie adverse n'a pas remarqué que la partie requérante augmentait la diversité de la taille des logements en proposant, à la location, des logements d'une et de deux chambres";

Il critique en second lieu les considérants "relatifs au W.C. et à la salle de bain" et fait valoir que ceux-ci ne lui permettent pas de comprendre pourquoi l'acte attaqué indique que "désormais le W.C. se trouve dans la salle-de-bain et que celle-ci donne directement dans la pièce de vie", alors même, prétend-il, que le plan prévoit un hall de nuit de 2,40 m de longueur permettant ainsi que l'ouverture de la salle de bain ne donne pas directement dans la pièce de vie.

Il critique en troisième lieu le motif de l'acte attaqué où est mentionné que la division du logement n° 4 "aboutit à créer une pièce de vie dans les deux logements de 50 m² en lieu et place d'un espace cuisine/salon de 100 m²". Il prétend que "la partie adverse laisserait sous-entendre que le logement 4 comprenait un espace cuisine/salon de 100 m² alors même que la surface totale de ce logement était de 103 m², l'espace cuisine/salon ne faisant pas plus de 55 m²".

Il affirme ne pas comprendre ce que l'auteur de l'acte attaqué "entendait dire par de tels propos" et, partant, ne pas être en mesure de proposer une alternative lors d'une éventuelle nouvelle demande de permis.

Il voit enfin dans cette motivation la preuve que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas porté d'appréciation personnelle sur la demande, mais qu'il s'est borné à reproduire les avis de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) et de la commission d'avis sur les recours.

Dans une troisième branche, il critique plusieurs motifs de l'acte attaqué relatifs à la qualité de la vie des habitants et aux emplacements de parking.

Il fait valoir, s'agissant du parking :

- que l'affirmation de l'auteur de l'acte attaqué selon laquelle "supprimer le peu d'espace vert existant pour créer un emplacement de parking à peine suffisant pour un véhicule standard, est une opération pour le moins brutale et à faible marge

bénéficiaire", ne constitue pas une réponse pas aux arguments développés par lui dans son recours administratif sur la question des parkings où il soutenait que "l'emplacement de stationnement dans la cour est praticable", que "le parcage ne constitue pas un problème dans le voisinage immédiat de l'immeuble" et que "le demandeur a loué des emplacements disponibles dans l'immeuble voisin pour les mettre à disposition de ses locataires",

- que des emplacements de parking autorisés dans le précédent permis comportent des emplacements de même taille, si bien que l'objection n'est pas pertinente.

Il fait valoir, s'agissant de la qualité du cadre de vie des futurs occupants :

- que l'acte attaqué n'explique pas sur quoi il se base pour évaluer la qualité du cadre de vie des futurs occupants, alors que la division d'un logement de deux chambres de 103 m² en deux logements d'une chambre d'environ 50 m² "a été étudié[e] en vue d'offrir à la location des logements modestes mais confortables et de [plain-pied] prévus pour des personnes isolées",
- que le projet a bien été étudié en tenant compte de la qualité de vie des futurs occupants et qu'il est erroné de prétendre le contraire.

Il conclut que la motivation est déficiente, qu'elle ne lui permet pas de comprendre les réelles raisons du refus, ni d'introduire une nouvelle demande qui réponde aux attentes de l'administration.

Enfin, il dénonce à nouveau le défaut d'appréciation personnelle de la demande par l'auteur de l'acte attaqué.

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir, en ce qui concerne la deuxième branche, que l'acte attaqué contient des motifs qu'elle reproduit, qu'"il n'est pas contesté [...] que les logements 4 et 5 qui sont projetés sont issus de la division pure et simple du logement n° 4 et que ces divisions aboutissent nécessairement à priver les deux logements de tout espace de rangement de type buanderie" et que "la position défendue par le requérant tente de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative, ce qui n'est pas en son pouvoir sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation, ce que le requérant ne fait pas davantage".

C. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, le requérant précise, en ce qui concerne la première branche :

- qu'il ne ressort aucunement du dossier administratif que l'avis de la commission d'avis aurait été envoyé le 26 juin 2014,
- que l'article 120 du Code prévoit qu'à défaut d'avis de la commission d'avis dans les 60 jours de l'audition, cet avis sera réputé favorable pour le demandeur,
- qu'il n'est donc toujours pas possible de vérifier l'exactitude des propos tenus par la partie adverse, et, par conséquent, de vérifier que l'avis de la commission d'avis ne devait pas être réputé favorable dans l'éventualité où il aurait été envoyé hors du délai de 60 jours - le requérant n'étant ainsi pas en mesure de vérifier que la partie adverse pouvait légalement baser l'acte attaqué sur ledit avis défavorable.

En ce qui concerne la deuxième branche, le requérant répond à l'argument développé par la partie adverse selon lequel "la division du logement 4 en deux logements prive ces logements de tout espace de rangement de type buanderie". Selon lui, "il n'existe aucune disposition légale imposant la présence d'espaces de rangement de type buanderie dans un logement, cet élément ne pouvant pas être considéré comme essentiel pour la qualité de vie des occupants - contrairement à une cuisine, un espace de vie ou encore une salle de bain". Pour le reste, le requérant reproduit l'argumentation contenue dans sa requête en annulation.

En ce qui concerne la troisième branche, il précise :

- que l'acte attaqué n'explique aucunement les raisons pour lesquelles ne sont pas pris en compte ses arguments relatifs à l'absence de problème de parcage dans le voisinage immédiat de l'immeuble et à la location d'emplacements disponibles dans l'immeuble voisin afin de les mettre à disposition de ses locataires,
- que les deux emplacements de parking en voirie sont destinés, par les autorisations antérieures, aux habitants de l'immeuble et non au commerce, mais que ces derniers sont utilisés par les clients du commerce dans la mesure où, d'une part, plusieurs des habitants des logements actuellement autorisés ne disposent pas de voiture et n'ont donc pas de nécessité d'espace de stationnement et, d'autre part, parce que les horaires commerciaux et résidentiels concordent peu, de sorte qu'en toute hypothèse, les clients du commerce fréquentent celui-ci en majorité du temps pendant que les habitants de l'immeuble sont au travail,
- qu'il a indiqué des alternatives de stationnement, telles que le stationnement en voirie ou la location d'emplacements dans l'immeuble voisin, afin d'obtenir le même résultat aux exigences d'emplacements de parking reprises dans le

schéma de structure communal (S.S.C.) d'Eghezée, que l'acte attaqué n'indique aucunement les raisons pour lesquelles ne sont pas prises en compte les alternatives qu'il propose et qu'on ne saurait donc considérer l'acte attaqué comme adéquatement motivé,

- qu'il en est de même pour le critère de la qualité de vie des futurs occupants à laquelle fait référence l'acte attaqué, dès lors que les considérations sur la base desquelles la partie adverse évalue la qualité de vie des futurs occupants ne sont pas expliquées,
- qu'il est complètement erroné de considérer que l'augmentation de la densité de logements se ferait au détriment de la qualité du cadre de vie des futurs occupants des lieux ou des habitants du quartier qui peut naturellement accueillir sans pression particulière supplémentaire un logement de 50 m², puisque l'immeuble se situe en plein centre de la ville d'Eghezée et qu'on se demande où il serait plus adéquat d'accueillir un logement supplémentaire répondant précisément aux besoins de nombreuses personnes vivant seules ou dont les possibilités de mobilité sont réduites,
- que la division du logement 4 en deux logements d'une chambre a été étudié en vue d'offrir à la location des logements modestes mais confortables et de plain-pied prévus pour des personnes isolées.

D. Le dernier mémoire du requérant

Dans le dernier mémoire, le requérant maintient, quant à la première branche, que rien dans le dossier ne permet d'établir que l'avis de la commission d'avis a bien été envoyé le 26 juin 2014.

Quant à la deuxième branche, il fait valoir :

- que la partie adverse n'a pas vérifié l'adéquation et la véracité des propos contenus dans les avis de la commission et de la DGO4, alors qu'un examen attentif aurait permis d'en "apprécier les erreurs manifestes",
- que l'appréciation selon laquelle le projet supprimerait la diversité de la taille des logements est bien erronée, puisque le projet augmente au contraire cette diversité de la taille des logements,
- que la faible longueur du couloir de nuit ne peut permettre de conclure que la salle de bains donne directement dans la pièce de vie, alors que la fonction de ce hall de nuit est d'éviter cette communication directe,
- que la partie adverse se méprend sur les dimensions du logement,
- que ces inexactitudes sont trop nombreuses et révèlent une décision prise en méconnaissance de cause,

- qu'il n'est pas en mesure de comprendre les motifs du refus en vue de proposer une alternative lors d'une éventuelle nouvelle demande.

Quant à la troisième branche, il fait valoir :

- qu'en critiquant la suppression du "peu d'espaces vert existant", l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pris en compte les alternatives proposées par lui,
- que la question des parkings est importante,
- que la division en deux logements n'implique pas que la qualité de vie des futurs occupants n'a pas été prise en compte,
- que ces logements correspondent à un besoin des personnes isolées ou aux moyens réduits.

IV.2. Examen

Première branche

L'article 120 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) dispose comme suit :

- " Dans les dix jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement transmet :
- 1° à la personne qui a introduit le recours, un accusé de réception qui précise la date à laquelle a lieu l'audition visée à l'alinéa 4;
 - 2° aux autres parties une copie du dossier de recours et l'invitation à l'audition.

[...]

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 des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué ou leurs représentants, l'administration ainsi que la commission.

[...]

Dans les soixante jours, la commission transmet son avis. A défaut, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours.

[...]"

L'article 121 du CWATUP dispose comme suit :

- " Dans les 75 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement notifie sa décision par envoi au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

A défaut, le demandeur peut, par envoi adresser un rappel au Gouvernement et en informe simultanément le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de l'envoi contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée".

En l'espèce, le recours administratif introduit par le requérant a été réceptionné par la partie adverse le 25 mars 2014. Le requérant a été invité à une audition le 9 mai 2014 par la commission d'avis sur les recours, c'est-à-dire dans le délai de 55 jours suivant la réception du recours. La commission a émis son avis le 9 mai 2014 et l'a transmis le 26 juin 2014, à savoir dans le délai de 60 jours suivant l'audition.

L'existence et le contenu de cet avis ne sont pas matériellement contestés. Même si cet avis avait été donné hors délai, le Gouvernement aurait pu en tenir compte lors de l'appréciation de la demande, si bien que la première branche du premier moyen ne peut être retenue.

Deuxième branche

L'acte attaqué se fonde sur les avis défavorables de la commission d'avis sur les recours et de la DGO4 - direction juridique, des recours et du contentieux qu'il reproduit :

" Considérant que la commission d'avis a adopté une position défavorable motivée notamment comme suit :

« [...] Compte tenu de ce que le projet proposé aujourd'hui, outre le fait qu'il supprime la diversité de la taille des logements (logements d'une chambre seulement), n'est pas étudié en tenant compte de la qualité de vie des futurs occupants; qu'en effet, le nouveau logement résulte de la simple division d'un logement plus grand sans tenir compte, par exemple, de l'orientation des baies...;

[...]»;

[...]

Considérant pour rappel que les aménagements proposés doivent être propices au développement d'un cadre de vie agréable et être compatibles avec les exigences actuelles de confort; que les logements 4 et 5 projetés sont issus de la division pure et simple du logement 4 existant; cette division aboutit à priver les deux logements de tout espace de rangement (type buanderie); cette division aboutit à créer une pièce de vie dans les deux logements de 50 m² en lieu et place d'un espace cuisine/salon de 100 m²; que désormais le W.C. se trouve dans la salle de bain et que celle-ci donne directement dans la pièce de vie; que l'éclairage naturel dans la pièce de vie s'en trouve bien évidemment diminué".

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Quand l'administration exerce un pouvoir discrétionnaire, le contrôle juridictionnel de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir

comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

L'appréciation selon laquelle le projet supprime la diversité de la taille des logements est introduite par les mots "en outre", ce qui révèle que son auteur n'y attache pas d'importance déterminante, compte tenu des autres motifs de refus qu'il fait valoir.

Le motif selon lequel la division du logement n° 4 "aboutit à créer une pièce de vie dans les deux logements de 50 m² en lieu et place d'un espace cuisine/salon de 100 m²" aurait pu être plus précis puisque les plans joints à la demande de permis révèlent que la surface totale d'origine du logement n° 4 était de 100 m², l'espace cuisine/salon totalisant quant à lui 55 m². Cependant, l'auteur de l'acte attaqué se prononce ainsi sur la portée du projet, en l'espèce, la division en deux d'un logement plus grand et la réduction des fonctionnalités qui en découlent, ce qui n'est pas erroné.

L'administration qui statue sur une demande de permis n'a pas l'obligation de préciser au requérant les conditions auxquelles une autre demande pourrait être agréée. Elle motive suffisamment sa décision en exposant les raisons du refus.

Compte tenu de la configuration des lieux apparaissant sur les plans, la partie adverse commet néanmoins une erreur de fait en indiquant que la salle de bain donne directement dans la pièce de vie.

La deuxième branche du premier moyen est partiellement fondée.

Troisième branche

Si l'obligation de motivation formelle résultant de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'implique pas, pour les autorités administratives, l'obligation de répondre à tous les arguments développés dans les recours dont elles sont saisies, elles doivent néanmoins indiquer

les considérations de droit et de fait adéquates qui servent de fondement à leur décision et répondre aux arguments pertinents invoqués.

Dans son recours administratif contre la décision de refus de l'autorité de première instance, le requérant faisait valoir les arguments suivants quant à la question des parkings :

" i. Disponibilité de l'emplacement sur la voirie

Pour ce qui concerne l'emplacement sur la voirie, on ne peut que constater qu'une autorisation pour deux emplacements de parking a déjà été délivrée dans le cadre du précédent permis et qu'il est dès lors étonnant de refuser un emplacement supplémentaire alors que l'espace existe pour la créer.

Le refus de permis prévoit que les emplacements actuels doivent être réservés pour le commerce se trouvant au rez-de-chaussée alors que deux de ces emplacements sont destinés, par les autorisations antérieures, aux habitants de l'immeuble et non au commerce mais qu'ils sont utilisés par les clients du commerce dans la mesure où, d'une part, plusieurs des habitants des logements actuellement autorisés ne disposent pas de voiture et n'ont donc pas de nécessité d'espace de stationnement et, d'autre part, parce que les horaires commerciaux et résidentiels concordent peu, de sorte qu'en toute hypothèse, les clients du commerce fréquentent celui-ci en majorité du temps pendant que les habitants de l'immeuble sont au travail.

Relevons également que les dimensions de l'emplacement de stationnement en voirie sont suffisantes pour y stationner un véhicule, ce qui n'est pas contesté par la Commune d'Eghezée.

Enfin, à 30 mètres de l'immeuble faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme se trouve un parking public pouvant accueillir jusqu'à trente véhicules qui est disponible pour le commerce.

On peut donc conclure que le parking pour les clients du commerce ne pose pas de problème, ni actuellement ni dans l'hypothèse d'un logement complémentaire dans l'immeuble de Monsieur COUNE.

ii. Praticabilité de l'emplacement à l'intérieur de la cour

Pour ce qui concerne le parking situé à l'intérieur de la cour, il n'est pas pertinent d'avancer que cet emplacement de parking ne serait «pas crédible» dès lors que la surface prévue pour l'emplacement permet le stationnement d'une voiture.

En outre, en permettant un emplacement de parking à cet endroit, la voirie interne reste praticable et ne perturbe pas la circulation interne ou l'accès éventuel des services de secours.

L'emplacement fait 4 mètres de longueur et 4 mètres de profondeur. Physiquement, le stationnement d'un véhicule ne pose pas de problème. Est joint à la présente un plan présentant le positionnement d'une voiture à cet emplacement de parking et démontrant cette affirmation (pièce n° 4).

On ne voit donc pas pourquoi le Collège communal a considéré que l'emplacement de parking ne serait pas «crédible», surtout eu égard au fait que cette parcelle ne peut se voir attribuer une autre utilité.

iii. Location des emplacements des immeubles voisins

En tout état de cause, considérant les réticences de la Commune quant aux places de parcage et puisque deux emplacements étaient à louer dans l'immeuble voisin - sis route de Gembloux, 5 -, Monsieur COUNE a loué ces emplacements de parcage en vue de les mettre à disposition de ses locataires d'appartements, de sorte que toute crainte quant à la disponibilité de places de parking est définitivement écartée".

Concernant les emplacements de parking, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" que, s'agissant d'une zone d'habitat à caractère rural, supprimer le peu d'espace vert existant pour créer un emplacement de parking à peine suffisant pour un véhicule standard, est une opération pour le moins brutale et à faible marge bénéficiaire".

Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué ne prétend pas que le projet manque d'emplacements de parking. Il critique l'aspect du projet qui entend créer un emplacement de parking supplémentaire dans la cour intérieure de l'immeuble du requérant. La motivation relative à cet emplacement projeté, ne révèle aucune erreur manifeste d'appréciation. En conséquence, l'auteur de l'acte attaqué n'était pas tenu de répondre à l'argumentation développée par le requérant dans son recours administratif, relative au nombre de places de parking.

La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée sur ce point.

Dans son recours administratif contre la décision de refus de l'autorité de première instance, le requérant faisait valoir les arguments suivants quant à la qualité du cadre de vie :

" Il est complètement erroné de considérer que l'augmentation de la densité de logements se ferait au détriment de la qualité du cadre de vie des futurs occupants des lieux ou des habitants du quartier qui peut naturellement accueillir sans pression particulière supplémentaire un logement de 50 m². L'immeuble de Monsieur COUNE se situe, en effet, en plein centre de la ville d'Eghezée et l'on se demande où il serait plus adéquat d'accueillir un logement supplémentaire répondant précisément aux besoins de nombreuses personnes vivant seules ou dont les possibilités de mobilité sont réduites (pièce n° 5)".

En ce qui concerne la qualité du cadre de vie, l'acte attaqué contient des motifs qui se réfèrent à l'avis de la commission d'avis déjà rapportés lors de l'examen de la deuxième branche.

Ces motifs permettent au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a pu raisonnablement considérer que le projet de division d'un appartement de 100 m² en deux appartements de 50 m² chacun ne constituait pas un cadre de vie agréable.

La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée sur ce point.

La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

Le premier moyen est partiellement fondé.

V. Le second moyen

V.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le requérant prend un second moyen de la violation des principes généraux de bonne administration - notamment des principes de proportionnalité et de confiance légitime -, de l'article 27 du CWATUP, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir.

Il critique les motifs de l'acte attaqué qui, alors que le projet est conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article 27 du CWATUP, examinent le projet en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage et de sa compatibilité avec le voisinage.

B. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, le requérant souligne que l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre ce que signifie la référence aux circonstances urbanistiques et architecturales, si bien que l'obligation de motivation formelle est violée.

C. Le dernier mémoire

Dans le dernier mémoire, le requérant maintient que la terminologie utilisée ne lui permet pas de comprendre les éléments problématiques de sa demande de permis d'urbanisme.

V.2. Examen

Dans deux motifs successifs, l'auteur de l'acte attaqué expose, d'une part, que la demande est conforme à la destination générale de la zone définie à l'article 27 du CWATUP et précise, d'autre part, qu'il convient d'examiner le projet en fonction des "circonstances urbanistiques et architecturales locales", de son "intégration au cadre bâti et non bâti", de "son impact dans le paysage" et de "sa compatibilité avec le voisinage".

Quand bien même le projet est conforme à la destination générale de la zone définie à l'article 27 du CWATUP, la partie adverse devait examiner le bon aménagement des lieux et pouvait examiner la compatibilité du projet avec le voisinage. Les critères précités ne désignent que des aspects plus particuliers du bon aménagement des lieux, dont la vérification est parfois spécialement exigée.

Ces motifs introductifs sont suivis d'appréciations en fait qui constituent des applications concrètes du critère de bon aménagement des lieux dont la validité était critiquée dans le premier moyen.

L'ensemble de la motivation permet au requérant de comprendre pourquoi l'autorité refuse le permis.

Le second moyen n'est pas fondé.

VI. L'indemnité de procédure

Le requérant sollicite une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la partie adverse.

Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

L'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports et du Bien-être animal du 7 juin 2016 refusant à Thomas COUNE un permis d'urbanisme pour l'aménagement d'un logement supplémentaire dans un immeuble comprenant déjà 4 logements et un rez-de-chaussée commercial dans un bien sis route de Gembloux, 3 à Eghezée, cadastré section A, n° 54C2 est annulé.

Article 2.

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

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois novembre 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.