CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII[e] CHAMBRE

A R R Ê T

n[o] 240.270 du 21 décembre 2017+

A. 218.872/XIII-7623

En cause : **la Ville de Charleroi,**
ayant élu domicile chez
M[e] Marc UYTTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M[e] Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

MAJOIS Pierre,
ayant élu domicile chez
M[es] Emmanuel GOURDIN et
Sophie VINCENT, avocats,
boulevard Louis Schmidt 56
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 mars 2016, la ville de Charleroi demande l'annulation de "la décision prise le 27 janvier 2016 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal d'accorder, de manière conditionnelle, le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur MAJOIS, portant sur la division d'une habitation unifamiliale sise rue du Palais, 11 à 6000 Charleroi".

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 13 mai 2016, Pierre MAJOIS a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 7 juillet 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves DELVAL, 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 20 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 novembre 2017 à 09.30 heures.

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

M^{e} Martin JOACHIM, loco M^{e} Marc UYTTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{e} Natacha DIERCKX, loco M^{e} Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^{e} Emmanuel GOURDIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, 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

1. Pierre MAJOIS est usufruitier d'un immeuble sis rue du Palais 11 à Charleroi, acheté en juin 2014.

Le 24 avril 2015, il introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de transformer les chambres du 1er et du 2ème étages en deux studios de 41,87 m² qui, selon lui, ont été "pensés" pour loger ses enfants ou des membres de sa famille ou les louer à des personnes "respectueuses du travail réalisé et de l'investissement [...] fait".

2. La partie requérante accuse réception de la demande, sollicite l'avis de la cellule mobilité et du service régional d'incendie (S.R.I.) et précise que la demande n'est pas soumise à l'élaboration d'une étude d'incidences sur l'environnement pour le motif que la notice d'évaluation incluse dans le dossier est suffisante.

3. Par des courriers du 12 juin 2015, ces avis sont demandés. Le S.R.I. émet un avis le 7 juillet 2015.

4. Le 6 octobre 2015, le collège communal de Charleroi refuse le permis d'urbanisme. Il fait valoir plusieurs motifs dont celui que l'objet de la demande est de créer non pas deux mais trois "appartements" ou "logements". Il considère que le rez-de-chaussée est un "appartement", un "logement", que la distribution du rez-de-chaussée et de l'entresol constitue "un aménagement intérieur de l'immeuble [qui] n'est pas digne d'un cadre de vie confortable et fonctionnel".

5. Par un courrier du 26 octobre 2015, la partie intervenante introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Elle précise notamment "n'avoir jamais sollicité la transformation du rez-de-chaussée en appartement", être consciente que la distribution "ne serait pas viable ni confortable pour en faire un logement" et affirme que "la destination du rez-de-chaussée sera un endroit privatif, pouvant, à l'occasion, servir de salon et/ou salle à manger pour des réceptions privées et familiales (anniversaire, réveillon, etc...)".

6. La partie intervenante dépose, lors de son audition, un reportage photographique des lieux.

7. Le 10 décembre 2015, la commission d'avis sur les recours relève le caractère lacunaire des plans qui ne correspondent pas au reportage photographique et estime qu'il serait nécessaire de produire des plans complétés et corrigés. Elle émet toutefois un avis positif sous la condition d'attribuer une cave à chacun des studios et pour autant que l'affectation privative du rez-de-chaussée mentionnée lors de l'audition soit appliquée.

8. Le 15 janvier 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) transmet 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 d'octroi conditionnel du permis.

9. Par un arrêté ministériel du 29 janvier 2016, le permis sollicité est octroyé. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que Monsieur Pierre MAJOIS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue du Palais, 11 à 6000 CHARLEROI, cadastré 1ère division section B n° 239 E 52 et ayant pour [objet] la division d'une habitation unifamiliale pour y créer deux studios aux 1er et 2ème étages;

Considérant qu'en date du 6 octobre 2015, le Collège communal de Charleroi a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal a été envoyée au demandeur le 20 octobre 2015;

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 28 octobre 2015, réceptionné le 29 octobre 2015; qu'il a été introduit dans les formes et les 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 10 décembre 2015;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 10 décembre 2015, un avis favorable conditionnel (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 15 janvier 2016, une proposition d'octroi conditionnel 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 Charleroi adopté par l'arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;
Considérant que l'impact environnemental du projet 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 pas lieu d'exiger une étude d'incidences;
Considérant que la demande vise la division d'une habitation unifamiliale pour y créer deux studios aux 1er et 2ème étages;
Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie à l'article 26 du Code précité;
Considérant qu'il convient dès lors d'examiner la demande 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;
Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le service incendie en date du 7 juillet 2015;
Considérant que l'avis de la cellule mobilité a été sollicité en date du 12 juin 2015; que l'avis n'ayant pas été transmis dans les délais, celui-ci est réputé favorable par défaut;
Considérant l'avis défavorable du service communal de l'urbanisme transmis en date du 20 juillet 2015;

Considérant la décision de refus du permis d'urbanisme par le Collège communal, reprenant l'avis du service de l'urbanisme, motivée notamment comme suit :

' (...) Considérant que l'immeuble dispose de 3 caves de 6,48 m^2, 10,5 m^2 et 10,7 m^2; que ces locaux pourraient constituer les espaces de rangements privatifs des divers logements;

Considérant qu'un local commun n'est pas prévu pour le stockage des déchets en attente de collecte;

Considérant que les divers compteurs sont prévus dans une cavette; qu'il n'est pas précisé si elle est ventilée ou non;

Considérant que les boîtes aux lettres devraient être intégrées en façade; que cet aménagement n'est pas prévu au projet. [...]';

Considérant la motivation avancée par le demandeur dans son courrier du 26 octobre 2015 et qui repose essentiellement sur les éléments suivants :

- la demande porte effectivement sur l'aménagement d'un studio au 1er étage et d'un second studio au 2ème étage;
- deux nouvelles boîtes aux lettres ont été intégrées en façade;
- un local commun, soit la cave n° 2 figurant sur le plan, est dédiée au stockage des déchets pour les 2 studios;
- les compteurs d'eau et de gaz sont dans une cavette ventilée sous les escaliers de l'entrée principale;
- le compteur électrique est dans le hall commun des caves, les coffrets électriques divisionnaires des 2 studios sont à l'intérieur des studios;

Considérant la position de la Commission d'avis motivée notamment comme suit :

' (...) Compte tenu de ce que l'objet de la demande porte sur la création de deux studios aux étages; que le demandeur souligne, lors de l'audition, que le rez-de-chaussée ne sera pas affecté à un logement; qu'il sera destiné à accueillir occasionnellement des réceptions familiales; qu'il souligne qu'aucun logement ne sera créé à ce niveau;

Compte tenu de ce que le demandeur présente, lors de l'audition, un reportage photographique du rez-de-chaussée et des deux studios réalisés;

Compte tenu de ce que la Commission ne peut que déplorer le caractère lacunaire des plans qui lui sont présentés; qu'elle estime toutefois que le reportage photographique lui permet une bonne compréhension de l'organisation interne des studios;

Compte tenu de ce que la Commission constate néanmoins que le reportage photographique présente des différences notables avec ce qui a été défini dans les plans, notamment en ce qui concerne la disposition des salles-de-bain et chambre des studios; qu'elle estime dès lors que ce reportage devrait être déposé et annexé au dossier administratif et qu'il serait également nécessaire de produire des plans complétés et corrigés;

Compte tenu de ce que la Commission constate que la construction présente des caves; qu'elle estime qu'il serait judicieux de définir une cave pour chacun des deux studios afin de leur attribuer un espace de rangement;

Moyennant le respect des conditions susmentionnées et pour autant que l'affectation mentionnée lors de l'audition soit appliquée au rez-de-chaussée (usage familial), la Commission émet un avis favorable';

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux se rallie pleinement à l'avis pertinent de la Commission;

Considérant que l'aménagement des studios tel que proposé permet d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs occupants des lieux; que le placement de deux boîtes aux lettres en façade a été réalisé;

Considérant qu'il y a lieu de déplorer la qualité des plans transmis initialement mais que la législation en vigueur ne permet pas de fournir des plans modificatifs à ce stade de la procédure; que, toutefois, l'autorité de recours peut se fonder sur tous les éléments mis à sa disposition pour statuer et que ceux-ci permettent d'établir que les aménagements proposés sont compatibles avec les exigences actuelles de confort;

Considérant que pour les motifs qui précèdent il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité moyennant l'affectation d'une cave pour chacun des deux studios nouvellement créés»;

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 le permis d'urbanisme peut être délivré".

IV. Le premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

La partie requérante prend un premier moyen de "la méconnaissance des articles 84, § 1er, 6o, 265 et 288, 2o, du CWATUP".

Elle fait valoir que les plans ont probablement été dressés par la partie intervenante alors qu'ils auraient dû être signés par un architecte qui doit y joindre une attestation par laquelle il indique à quel tableau de l'Ordre des architectes ou des stagiaires il est inscrit.

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse soutient que le moyen est irrecevable en ce qu'il n'expose pas en quoi l'article 84, § 1er, 6°, aurait été violé, que la partie requérante a délivré un accusé de réception selon lequel le dossier était complet et que, selon l'article 265, 4o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour la création d'un ou plusieurs logement dans un bâtiment destiné en tout ou en partie à l'habitation pour autant qu'elle n'implique aucune modification du volume construit autre que celle visée à l'article 263, 5o, a).

C. Le mémoire en intervention

Dans le mémoire en intervention, la partie intervenante se rallie à la position de la partie adverse et précise que l'intérêt de la requérante n'est pas légitime pour le motif qu'elle a délivré un accusé de réception de dossier complet.

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante expose que l'article 84, § 1er, 6o, du CWATUP n'est pas visé par l'article 265, alinéa 1er, 1o, qui dispense du concours de l'architecte certains actes et travaux visés dans d'autres rubriques de l'article 84, § 1er. Elle concède que l'article 265, alinéa 1er, 4o, dispense également du concours d'un architecte les demandes de permis visant "la création d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment destiné en tout ou en partie à l'habitation pour autant qu'elle n'implique aucune modification du volume construit autre que celle visée à l'article 263, 4o, a)".

Elle estime qu'en raison de l'indigence des plans déposés à l'appui de la demande qui ne mentionnent notamment pas la situation antérieure, ni la partie adverse ni elle-même n'ont été en mesure de déterminer si le projet n'implique aucune modification du volume construit autre que celle visée à l'article 263, 4o, a).

IV.2. Examen

La dispense du concours de l'architecte à la demande de permis d'urbanisme est réglée à l'article 265 du CWATUP qui dispose notamment comme suit :

" Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour : [...] 4o la création d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment destiné en tout ou en partie à l'habitation pour autant qu'elle n'implique aucune modification du volume construit autre que celle visée à l'article 263, 4o, a)".

La référence à l'article 263, 4o, a), vise manifestement une disposition du droit wallon qui n'existe pas ou a cessé d'exister, l'article 263 étant actuellement structuré en paragraphes et aucun de ces paragraphes ne contenant une subdivision "4o a)".

L'article 288 fait partie d'une section du Code dont le champ d'application est précisé à l'article 287 qui vise "les demandes de permis pour lesquels le concours d'un architecte est requis". Il ne trouve donc pas à s'appliquer quand une dispense de l'intervention de l'architecte est réglée.

Dans sa requête où elle dénonce l'absence de plans d'architecte, la partie requérante se borne à viser une demande de création de nouveaux logements dans un immeuble existant sans préciser comment, en l'espèce, l'application de la disposition finale de l'article 265, 4o, pourrait rendre le concours de l'architecte nécessaire.

Partant, le moyen n'est pas suffisamment précis et ne peut être accueilli.

Le développement contenu dans le mémoire en réplique ne peut relever le moyen de son incomplétude originelle. En outre, il n'y parvient pas.

Le premier moyen ne peut être retenu.

V. Le deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de "la méconnaissance des articles 288, 3°, et 289 du CWATUP, des principes de bonne administration et de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

La partie requérante fait valoir les éléments suivants :

- le plan de l'immeuble est perfectible et les affectations actuelles et futures des locaux n'y apparaissent pas,
- toute autre autorité administrative saisie d'une telle demande l'aurait certainement refusée et aurait sollicité des plans complétés dans le cadre d'une nouvelle demande,
- l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu percevoir de manière claire et non équivoque les travaux envisagés par le demandeur de permis,
- il s'ensuit que l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause, comme cela ressort d'un passage de l'avis de la DGO4 où est déplorée la qualité des plans fournis, mais également de l'avis de la commission d'avis sur les recours qui note à son tour le caractère lacunaire des plans qui ne correspondent pas au reportage photographique.

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse soutient la thèse suivante :

- les articles 288 et 289 ne sont pas applicables en ce qu'ils ne concernent que les travaux pour lesquels le concours d'un architecte est requis, alors que l'article 290 est applicable, mais que sa violation n'est pas invoquée,
- le recours administratif était bien motivé et il a été complété lors de l'audition par un reportage photographique,
- il n'est pas possible de produire des plans modificatifs lors de l'examen du recours.

Elle conclut qu'il est difficile de considérer que les principes de bonne administration et de prise avec soin des décisions de l'administration ont été violés et qu'il est encore moins évident que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation.

C. Le mémoire en intervention

Dans le mémoire en intervention, la partie intervenante considère ce qui suit :

- le deuxième moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 288, 3°, et 289 du CWATUP pour le motif que ces dispositions sont inapplicables; il est également irrecevable en ce qu'il est pris de la violation du devoir de minutie parce que ce "devoir" ne constitue pas une règle de droit spécifique,
- la partie adverse a perçu de manière claire et non équivoque les travaux envisagés par le demandeur qui a complété son dossier après la décision de refus de la partie requérante.

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante fait valoir ce qui suit :

- la demande requérait bien le concours d'un architecte,
- elle n'avait pas expressément motivé sa décision au regard du manque de clarté des plans, parce qu'il lui paraissait inconcevable de diviser l'immeuble concerné,
- le seul fait qu'elle n'ait pas expressément formulé de grief relatif au caractère lacunaire des plans ne dispensait pas la partie adverse de procéder à un examen complet du dossier,
- les plans ne mentionnent pas les affectations des différentes pièces,
- la partie adverse était privée d'une série de renseignements importants, n'a pu statuer en connaissance de cause et porter une appréciation concrète du bon aménagement des lieux,
- les avis de la DGO4 et de la commission d'avis sur les recours sont en ce sens,
- l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation.

V.2. Examen

Les articles 288 et 289 du CWATUP font partie d'une section du Code dont l'article 287 limite le champ d'application aux "demandes de permis pour lesquels le concours d'un architecte est requis". Il ressort de l'examen du premier moyen que la partie requérante n'établit pas que le concours d'un architecte est requis. Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de ces dispositions.

Par ailleurs, en ce qu'il est pris de l'erreur manifeste d'appréciation, le moyen se confond avec le troisième moyen à l'examen duquel il est renvoyé.

Le deuxième moyen est dès lors exclusivement examiné en ce qu'il est pris de la violation du principe de bonne administration qui impose à l'administration de prendre ses décisions avec soin.

Le principe de minutie impose à l'administration de s'informer complètement et de procéder à un traitement minutieux des éléments qui conduisent à l'adoption d'une décision en matière d'urbanisme ou d'environnement afin "de statuer en parfaite connaissance de cause" (C.E., 18 juillet 2017, Ville de Charleroi, n° 238.847).

Il y a lieu ainsi pour examiner le moyen de tenir compte tant des plans déposés lors de la demande de permis d'urbanisme que des explications fournies et du reportage photographique communiqué à la partie adverse.

Il ressort des explications données et des informations qui lui ont été transmises que celle-ci a pu estimer qu'elle était complètement informée sur la transformation en deux studios des étages de l'immeuble.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Le troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

La partie requérante prend un troisième moyen de "la méconnaissance des articles 1er du CWATUP, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Elle développe son moyen comme suit :

- l'auteur de l'acte attaqué ne s'est pas interrogé sur l'articulation des fonctions festives et de logement,
- il est d'autant plus difficile de comprendre l'articulation de ces fonctions que la destination du rez-de-chaussée n'a été invoquée pour la première fois qu'en degré de recours et que le dossier ne précise pas le nombre de personnes qui seraient susceptibles de fréquenter le rez-de-chaussée ni la fréquence de ces rassemblements.

Elle conclut que l'acte attaqué est loin d'assurer la gestion qualitative du cadre de vie en autorisant que l'immeuble abrite un rez-de-chaussée destiné à des festivités et aux étages des fonctions de logement.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond de la manière suivante :

- dans son recours, le demandeur de permis s'est exprimé comme suit : "La destination du rez-de-chaussée sera un endroit privatif, pouvant, à l'occasion, servir de salon et/ou salle à manger pour des réceptions privées et familiales (anniversaire, réveillon, etc...)",
- la commission d'avis sur les recours a clairement examiné la compatibilité de l'activité envisagée au rez-de-chaussée de l'immeuble avec celle envisagée au premier étage comme au second étage,
- cette commission d'avis a estimé que le rez-de-chaussée "sera destiné à accueillir occasionnellement des réceptions familiales" et a émis un avis favorable "pour autant que l'affectation mentionnée lors de l'audition soit appliquée au rez-de-chaussée (usage familial)".

- tant le ministre que l'administration se sont ralliés complètement à l'avis de la commission sur les recours,
- cette activité n'est pas soumise en tant que telle à permis d'urbanisme et il ne lui appartenait pas d'examiner la compatibilité de cette activité avec l'aménagement des deux studios au premier et au second étages de l'immeuble,
- tant la commission d'avis sur les recours que l'administration ont ainsi implicitement considéré que cette activité relevait de la résidence au sens de l'article 26, alinéa 1er, du CWATUP, qu'elle ne mettait pas en péril la destination principale de la zone et était compatible avec le voisinage.

C. Le mémoire en intervention

Dans le mémoire en intervention, la partie intervenante se rallie aux arguments de la partie adverse.

Elle ajoute que le troisième moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de l'article 1er du CWATUP car la requérante reste en défaut de démontrer *in concreto* une atteinte portée à cette disposition.

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la requérante précise ce qui suit :

" [...] la requérante remarque que le rez-de-chaussée de l'immeuble ne pourra, en toute hypothèse, servir de résidence. Dans sa décision de refus de permis émise en première instance, la requérante remarquait - sans être contredite - que :

« L'aménagement intérieur de l'immeuble n'est pas digne d'un cadre de vie confortable et fonctionnel, à savoir :
- La salle-de-bain de l'appartement du rez n'est accessible que via le hall commun;
- Trois portes différentes donnent accès à l'appartement depuis le hall commun;
- La présence d'une chambre n'est pas précisée pour l'appartement du rez-de-chaussée».

La situation urbanistique du rez-de-chaussée de l'immeuble demeure floue, puisqu'elle ne rentre dans aucune catégorie connue.

Si la partie adverse entendait créer, comme elle l'a fait, une nouvelle affectation de «lieu de réceptions familiales», encore fallait-il qu'il soit vérifié que cette affectation soit compatible avec l'affectation de logement aux étages.

Une telle affectation apparaît incompatible avec lesdits logements.

La requérante rappelle que l'immeuble concerné est une maison unifamiliale du début du XXe siècle, dont les planchers peineront, notamment, à amortir les nuisances en termes de bruit produites par l'affectation du rez-de-chaussée.

Dans cette mesure, la requérante répète qu'il n'est pas souhaitable que soit favorisée la coexistence de telles activités difficilement compatibles.

L'acte attaqué, qui n'est pas motivé sur ce point, procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

[...]".

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

Dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir :

- que lorsque la partie requérante examine le dossier de demande de permis d'urbanisme, elle considère que le projet consiste à diviser l'immeuble pour y créer trois logements dont un logement au rez-de-chaussée,
- que cela résulte de l'avis du service communal de l'urbanisme du 20 juillet 2015 rédigé comme suit :

" [...]
Considérant que les logements susmentionnés présentent des superficies habitables correctes mais que l'aménagement intérieur de l'immeuble n'est pas digne d'un cadre de vie confortable et fonctionnel, à savoir :
- la salle-de-bains de l'appartement du rez n'est accessible que via le hall commun
- trois portes différentes donnent accès à l'appartement depuis le hall commun
- la présence d'une chambre n'est pas précisée pour l'appartement du rez-de-chaussée;
[...]",

- que la motivation de la décision de refus du permis par la partie requérante tient pour l'essentiel à la mauvaise compréhension du dossier de demande de permis puisque, selon elle, le rez-de-chaussée serait aménagé en un logement dont l'aménagement intérieur n'est pas digne "d'un cadre de vie confortable et fonctionnel",
- que le recours administratif expose très clairement l'intention de la partie intervenante : celle-ci ne souhaite pas la transformation du rez-de-chaussée en un appartement, mais indique que "la destination du rez-de-chaussée sera un endroit privatif, pouvant, à l'occasion, servir de salon et/ou salle à manger pour réceptions privées et familiales (anniversaire, réveillon, etc...)",
- que la partie requérante n'a pas estimé opportun d'assister à l'audition de la partie intervenante par la commission d'avis sur les recours,
- que la commission d'avis sur les recours a, dans son avis, estimé que "le rez-de-chaussée sera destiné à accueillir occasionnellement des réceptions familiales" et a émis un avis favorable "pour autant que l'affectation mentionnée lors de l'audition soit appliquée au rez-de-chaussée (usage familial)",

- que tant l'administration que la partie adverse, par la suite, se sont ralliées pleinement à l'avis de la commission d'avis sur les recours,
- qu'il est donc clair que le rez-de-chaussée ne constitue pas un logement,
- que "si la partie intervenante souhaitait le transformer en logement, elle devrait nécessairement obtenir un nouveau permis d'urbanisme, indépendamment des éventuels travaux de transformation qu'elle envisagerait de réaliser (article 84, § 1er, 6o, du CWATUP)",
- que l'acte attaqué porte sur la transformation en logements des premier et second étages de l'immeuble et pas sur l'affectation du rez-de-chaussée qui, par ailleurs, ne fera pas l'objet de travaux de transformation soumis à permis d'urbanisme,
- que, en effet, l'affectation du rez-de-chaussée à l'accueil occasionnel de réceptions familiales ne constitue pas une modification de destination de tout ou partie d'un bien visée aux articles 84, § 1er, 7o, et 271 du CWATUP,
- qu'il en aurait été de même si, à titre d'exemple, la partie intervenante avait déclaré que le rez-de-chaussée était destiné à devenir un bureau pour profession libérale,
- que l'affectation souhaitée par la partie intervenante pour le rez-de-chaussée n'est par conséquent pas régie par la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Elle en conclut :

- qu'il ne peut être soutenu qu'il appartenait à la partie adverse de motiver l'autorisation accordée pour la transformation des étages par rapport "à la compatibilité d'un tel usage festif avec la transformation des étages en studios indépendants compte tenu des caractéristiques de l'immeuble",
- qu'il ne pourrait en aller autrement que si le législateur et le gouvernement avaient considéré que l'affectation du rez-de-chaussée souhaitée par la partie intervenante constituait une modification de destination de tout ou partie d'un bien soumise à permis d'urbanisme,
- que, de même, il n'appartenait pas à la partie adverse d'indirectement régler l'affectation souhaitée par la partie intervenante pour le rez-de-chaussée en lui imposant par exemple un nombre maximal de rassemblements par an.

Elle ajoute que la question n'a pas été au cœur des débats, mais en outre, qu'elle ne doit pas exposer les motifs de ses motifs. Elle prétend enfin ne pas très bien voir l'impact que pourrait avoir l'affectation des premier et second étages de l'immeuble au logement sur l'occupation familiale et épisodique du rez-de-chaussée.

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante reprend, d'une part, l'argumentation suivante :

- la motivation de l'autorisation au regard de l'occupation restreinte à un usage familial qui ne peut être un logement, n'était pas requise,
- sa demande de permis portait exclusivement sur la transformation des chambres des premier et deuxième étages en deux studios (un par étage) l'affectation du rez-de-chaussée n'étant pas abordée,
- c'est donc par erreur que le collège communal a considéré que le projet portait sur la division de la maison pour y créer trois logements,
- dès lors il n'incombait pas à la partie adverse de motiver l'autorisation de transformation des étages par rapport à ses conséquences sur le rez-de-chaussée, à savoir une occupation qui ne peut être un logement au regard des objectifs visés à l'article 1er du CWATUP et au bon aménagement des lieux.

Elle fait valoir, d'autre part, qu'il ne faut pas se méprendre sur l'usage du rez-de-chaussée, ni, partant, exagérer la portée de l'obligation de motivation formelle au regard de l'article 1er du CWATUP. Elle précise ce qui suit :

- dans sa demande de permis, elle n'a pas mentionné l'affectation qu'elle souhaitait donner au rez-de-chaussée de la maison, mais précisé uniquement que les studios du premier et du second étages ont été pensés pour loger des membres de la famille ou des amis proches,
- dans son recours auprès de la partie adverse, elle a ajouté que "la destination du rez-de-chaussée sera un endroit privatif, pouvant, à l'occasion, servir de salon et/ou salle à manger pour des réceptions privées et familiales (anniversaire, réveillon, etc...)",
- la partie requérante indique que le rez-de-chaussée sera "destiné à accueillir occasionnellement des réceptions familiales" et, dans le même temps, grossit fortement le trait en évoquant "une surface destinée à des festivités",
- il y a donc eu un glissement d'un endroit privatif pouvant servir à l'occasion de lieu de réception familial à une surface destinée à des festivités, ce qui est uniquement le fait de la partie requérante,
- les réceptions seront non seulement limitées au cercle familial et occasionnelles mais aussi peu susceptibles de générer du bruit, en ce qu'elle a entrepris, au moment de l'achat de cette maison, des travaux de rénovation, comme l'installation de portes blindées aux studios qui isolent également du bruit; c'est d'ailleurs, à tort, que la partie requérante affirme que "les planchers peineront, notamment, à amortir les nuisances en termes de bruit produites par l'affectation du rez-de-chaussée" dès lors que les planchers ont été rénovés,

- le bon aménagement des lieux est un "principe aux contours flous qui, par nature, n'est pas exempt d'une certaine subjectivité" et "vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non",
- la motivation formelle des actes administratifs doit être pertinente et ce qui n'est pas pertinent ne doit pas figurer dans la motivation,
- les objectifs de l'article 1er du CWATUP et le bon aménagement des lieux ont de multiples facettes et les permis ne sont jamais en pratique motivés spécifiquement par rapport à chacune de ces facettes mais uniquement au regard de ce qui est pertinent,
- dans la mesure où il avait été annoncé qu'il serait fait du rez-de-chaussée un usage occasionnel pour des réceptions familiales, la partie adverse aurait pu juger cet élément sans pertinence et ne pas en tenir compte dans sa motivation,
- ce n'est qu'après l'adoption de l'acte attaqué, et donc en termes de recours devant le Conseil d'État, que la partie requérante affirme que la partie adverse aurait dû prévoir une motivation spécifique en lien avec l'affectation du rez-de-chaussée,
- à lire l'acte attaqué, il faut observer que la partie adverse a effectivement examiné "la demande 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",
- celle-ci s'est, ensuite, ralliée à l'avis de la commission d'avis sur les recours qui a clairement analysé la compatibilité de l'activité prévue au rez-de-chaussée de l'immeuble avec celle qui est envisagée au premier étage comme au second étage en s'appuyant sur un reportage photographique du rez-de-chaussée et des deux studios réalisés, ce qui lui a permis d'acquérir une bonne compréhension de l'organisation interne de la maison,
- sur cette base, informée que le rez-de-chaussée "sera destiné à accueillir occasionnellement des réceptions familiales", elle a émis un avis favorable "pour autant que l'affectation mentionnée lors de l'audition soit appliquée au rez-de-chaussée (usage familial)",
- compte tenu de cet avis, la partie adverse a conclu que "l'aménagement des studios tel que proposé permet d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs occupants des lieux".

Elle conclut que la partie adverse a porté une appréciation éclairée, objective et complète, en tenant compte de l'ensemble des éléments pertinents du dossier et qu'elle a donc adéquatement motivé l'autorisation de transformer les étages en studios indépendants par rapport à sa compatibilité avec l'usage prétendument festif du rez-de-chaussée et n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

G. Le dernier mémoire de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante répond ce qui suit :

- au vu des termes du recours de la partie intervenante au gouvernement : "il apparaît clairement […] que le rez-de-chaussée est destiné à la célébration des réjouissances de l'existence humaine, tels les anniversaires, les réveillons et autres rassemblements"; c'est donc sans commettre aucune erreur qu'elle a pu considérer que le rez-de-chaussée était, effectivement, destiné à l'usage festif,
- lorsque la partie adverse est saisie d'une demande de permis, elle doit évaluer la compatibilité du projet avec le critère très large du bon aménagement des lieux, de même que le caractère acceptable des incidences du projet sur l'environnement bâti et non bâti ainsi que sur les intérêts visés à l'article 1er du CWATUP, à savoir les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager,
- lorsque la partie adverse est saisie d'un projet de création de logements, elle doit examiner l'intégration de ces nouveaux logements dans leur environnement, notamment au regard de l'exigence "d'une gestion qualitative du cadre de vie",
- lorsque "ces logements sont créés dans un immeuble où existent des affectations étrangères au logement, l'autorité compétente doit examiner la compatibilité de ces différentes affectations même si certaines d'entre elles ne font pas l'objet, à strictement parler, du projet",
- la partie adverse devait donc examiner si les nuisances que pouvait provoquer l'affectation du rez-de-chaussée étaient compatibles avec sa conception du bon aménagement des lieux et, plus particulièrement, avec l'exigence d'une "gestion qualitative du cadre vie" au sens de l'article 1er du CWATUP, ledit examen devant apparaître de la lecture de *l'instrumentum* de la décision.

Elle conclut qu'il est déraisonnable d'avancer que la partie adverse ne pouvait prendre en compte l'affectation du rez-de-chaussée dès lors que le projet ne portait pas sur cette partie de l'immeuble, qu'il n'apparaît pas de la motivation formelle de la décision attaquée que la partie adverse a procédé à un tel examen et que le troisième moyen est dès lors fondé.

VI.2. Examen

C'est la partie requérante elle-même qui a interprété la demande de permis comme visant à la création d'un troisième appartement ou logement au rez-de-chaussée.

En degré de recours administratif, la partie intervenante a précisé qu'elle n'entendait pas faire du rez-de-chaussée et de l'entresol un troisième logement et a indiqué quelques usages qu'elle pourrait en faire, mentionnant ainsi la possibilité de réunions familiales, sans qu'il apparaisse que ce projet constituait un changement et appelait un permis d'urbanisme.

Partant, l'auteur de l'acte attaqué a pu examiner la demande dans son objet initial puis constater que les deux studios en projet répondaient à sa conception du bon aménagement des lieux et que leur création était admissible. L'articulation avec les fonctions du rez-de-chaussée dont l'usage avait été précisé n'appelait pas de développement spécifique. Aucune insuffisance de motifs ni de motivation n'est démontrée. Aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. L'indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la partie requérante.

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 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-et-un décembre 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.