

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.661 du 29 mai 2019

A. 220.132/XIII-7.772

En cause : **CREUTZ** Vinciane,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre HENRY, avocat,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

contre :

la Région wallonne, représentée par son
Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 24 août 2016, Vinciane CREUTZ demande l'annulation de "l'arrêté du Ministre de la Région wallonne ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, du 24 juin 2016, lui refusant sur recours un permis d'urbanisme ayant pour objet la division d'un duplex en deux logements d'un immeuble sis rue Louvrex, 85 à Liège, cadastré 5^{ème} division, section B, n° 204 S 4".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste LEVAUX, 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 23 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 mai 2019 à 10 heures et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Gaëtan BIHAIN *loco* M^e Pierre HENRY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste LEVAUX, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. La requérante est propriétaire d'un immeuble situé rue Louvrex, 85 à Liège, cadastré 5^{ème} division, section B, n° 204 S4.

La parcelle est située en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de Liège.

2. Le 26 avril 2013, un permis d'urbanisme est délivré, pour l'immeuble litigieux, en vue de "rénover et transformer un bâtiment et le réagencer en trois logements".

Ce permis est notamment motivé comme suit :

" Considérant que la présente demande concerne la création d'un appartement supplémentaire dans un immeuble existant;

Considérant que l'immeuble est mitoyen sur les deux côté latéraux;

Considérant que l'ensemble construit est composé d'un volume principal de quatre niveaux, surmonté d'une toiture à deux versants, et d'un volume secondaire de trois niveaux, muni d'une toiture plate;

Considérant que dans son état actuel, l'immeuble est composé de deux appartements duplex; que ceux-ci ont été soumis antérieurement à un permis d'urbanisme octroyé le 10 janvier 1935;

Considérant qu'ensuite le bien a été divisé en trois entités distinctes; que l'immeuble est actuellement pourvu de trois compteurs électriques depuis avant 1994;

Considérant que la demande vise donc la rénovation complète des différents niveaux de l'immeuble et le réagencement en trois logements;

Considérant que le rez-de-chaussée ainsi que le premier étage de l'immeuble accueillent chacun un appartement de deux chambres, le troisième et le quatrième étages sont agencés pour un appartement en duplex de quatre chambres;

[...]

Conclusion

Considérant :

- > que le nombre d'entité (3) est une proposition raisonnable vu de la configuration de l'immeuble mais également au [vu] de sa situation géographique;
- > la rénovation et le réagencement de l'ensemble des étages;
- > que cette rénovation propose des logements de qualité que tout nouveau locataire est en droit d'attendre ce jour;
- > l'amélioration du confort de ces divers entités au vu des travaux proposés au niveau énergétique;
- > que ces logements sont conformes aux divers règlements en vigueur, et entre autres au règlement communal sur les bâtisses;
- > que le projet n'engendre pas de modification de surface au sol;
- > aucune modification de volumétrie n'est proposée;
- > que les travaux proposés n'engendreront aucun impact sur le contexte urbanistique existant;
- > que le projet ne met pas en péril la zone concernée;

Considérant que les travaux sont admissibles pour l'endroit considéré; que dès lors le permis peut être délivré".

3. Le 4 novembre 2015, la requérante introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la "division d'un duplex en 2 logements distincts".

Le formulaire de demande indique notamment que la demanderesse sollicite une dérogation aux articles 60 et 108 du règlement communal sur les bâtisses pour les motifs respectifs suivants : "hauteur sous plafond de l'étage sous combles de 2,38 m (au lieu de min 2,60 m constant)"; "absence de fenêtre verticale de minimum 1/6 de la surface plancher dans le séjour de l'étage sous combles".

4. Une enquête publique est organisée du 16 au 31 décembre 2015, pour les motifs suivants :

" Publicité effectuée conformément à l'article 330/11° du CWATUP - dérogation aux articles 60 (hauteur des étages), 108 (m² de baies verticales des locaux habitables) et 54bis, 8° (construction au-dessus du sol - parking) du Règlement communal sur les bâtisses".

Aucune réclamation n'est déposée au cours de cette enquête.

5. Le 11 mars 2016, le collège communal de la ville de Liège refuse le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est notamment motivée comme suit :

" [...]

Considérant que la dérogation à l'art. 54bis 8° du RCB porte sur l'obligation pour toute construction de + de 4 logements d'aménager un emplacement de parking par logement;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements induit l'augmentation des besoins en termes de stationnement; que cependant le bâtiment est existant et ne peut être transformé afin de proposer des emplacements de parking supplémentaires;

Considérant d'autre part que le bâtiment est proche du centre ville et situé sur un axe desservi par les transports en commun; qu'en outre, il y a lieu de privilégier les modes de déplacement doux afin de limiter l'impact de l'automobile dans les projets d'urbanisation;

Considérant que la densité de logements proposée et leur typologie auront une influence limitée sur la problématique de stationnement;

Considérant que, dès lors, la dérogation est admissible;

Considérant que la dérogation à l'article 108 du RCB porte sur l'interdiction d'utiliser comme logement des greniers et sur l'obligation de recevoir de l'air frais et de la lumière par des fenêtres ouvrantes à raison de 1/6^{ème} de la surface du local;

Considérant qu'un logement est installé dans l'étage sous les combles; que la pièce de vie et une mezzanine sont mansardées; que seule la chambre profite d'une vue verticale;

Considérant que la dérogation à l'article 60 du RCB porte sur la hauteur des étages qui doit être de 2,80 m et sur la hauteur des pièces mansardées qui doit atteindre 2,60 m sur l'entièreté des locaux ou 2,80 m sur la moitié de la surface de ceux-ci;

Considérant que le logement dispose d'une hauteur sous plafond allant de 1 m 45 en pied de versant à 5 m 10 en point haut; qu'une mezzanine réduit la hauteur sous plafond à 2 m 38 au niveau du coin-cuisine;

Considérant que la mezzanine a une hauteur sous plafond partant du sol et montant jusqu'à 2 m 52; que la configuration de cette pièce ne permet pas d'y aménager une pièce de vie de qualité;

Considérant que, dès lors, les dérogations sont directement liées à la qualité du logement et que celles-ci ne paraissent pas admissibles;

Considérant que le permis n° 80055 autorisait, le 26/04/2013, la rénovation et la transformation de l'immeuble en 3 logements;

Considérant que la création d'un duplex 4 chambres visait à offrir une certaine mixité dans l'offre de logement; que la suppression du grand logement pour en créer un dans les combles de plus faible qualité est contraire à la politique que le Collège communal tend à mettre en place, tout en sachant que l'objectif n'est pas de s'opposer à l'investissement, pour lequel des critères de rentabilité sont inhérents, mais de viser la diversité dans la typologie des logements et la mixité des populations urbaines, de créer des conditions qui incitent à vivre en ville, qui défendent un modèle urbain et une alternative crédible au logement campagnard, donc de plutôt favoriser le maintien et la création de logements à destination des familles et d'encourager la rénovation des petits logements déjà existants;

Considérant qu'à leur analyse, les dérogations au RCB ne paraissent pas garantir la création d'un logement de qualité;

Considérant, dès lors, que le permis doit être refusé".

La décision est notifiée à la requérante par courrier recommandé du 17 mars 2016.

6. Le 14 avril 2016, la requérante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre cette décision de refus.

7. Le 18 mai 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable, essentiellement motivé comme suit :

" Compte tenu de ce que la Commission estime que le studio en duplex offre des espaces de vie suffisants que pour constituer une résidence permanente offrant un cadre de vie confortable; que tel n'est pas, le cas, en ce qui concerne le studio dans les combles qui résulterait de la division du duplex; qu'une résidence permanente nécessite d'offrir des espaces de rangement adaptés et suffisants; que la situation des ouvertures de toiture n'est pas optimale pour offrir des vues vers l'extérieur; que la Commission estime que le respect pur et simple de dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code du logement ne peut, à lui seul, garantir la création de logements de qualité constituant des lieux permettant l'épanouissement et l'émancipation des habitants et leur garantissant un cadre de vie de qualité et durable (cf article 1^{er} du CWATUP); que le studio pourrait tout au plus constituer un logement occupé temporairement (kot)".

8. Le 24 juin 2016, le Ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions refuse le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est essentiellement motivée comme suit :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 14 juin 2016, une proposition de refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que la demande consiste en la division d'un duplex en deux logements;

Considérant que la demande n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses et les logements de la Ville de Liège en ce qui concerne :

- les hauteurs de planchers à plafonds des locaux habitables du nouveau logement qui sont inférieures aux hauteurs minimales requises (article 60);
- les fenêtres du séjour du nouveau logement qui présentent une surface totale inférieure au sixième de la surface totale du plancher (article 108)
- l'utilisation de l'espace sous toiture comme logement (logement totalement localisé dans les combles) (article 108);
- la mise en place d'un WC qui communique directement avec une pièce destinée à l'habitation (article 131);

Considérant que l'article 113 du Code dispose que :

[...]

Considérant que l'article 114 du Code stipule que :

[...]

Considérant que la demande a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 11° du Code; qu'une enquête publique a été réalisée du 16 décembre 2015 au 4 janvier 2016; qu'aucune réclamation n'a été introduite;

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

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le service sécurité et salubrité publique en date du 29 décembre 2015;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le service incendie en date des 7 et 31 janvier 2016;

Considérant la décision de refus du permis d'urbanisme par le Collège communal motivée notamment comme suit :

[...]

Considérant la motivation avancée par le conseil du demandeur dans son courrier du 14 avril 2016 et qui repose essentiellement sur les éléments suivants :

- l'article 108 du règlement communal n'impose aucune vue verticale, seulement un apport d'air et de lumière par des fenêtres ouvrantes; le principe

de la création d'un logement dans les combles avait déjà été autorisé par le précédent permis de 2013;

- le principe des dérogations aux règles de surface et de volume avait déjà été autorisé par le précédent permis de 2013;

Considérant que la Commission d'avis a remis un avis défavorable, notamment motivé comme suit :

[...]

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

Considérant que le projet doit rencontrer les objectifs visés par l'article 1^{er} du Code, lequel dispose que 'Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, 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';

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, pour rappel, il appartient à l'autorité de recours de juger de l'habitabilité du logement et du bon aménagement des lieux;

Considérant que, le logement au 2^{ème} et 3^{ème} étage autorisé en 2013 se justifiait parce que les pièces de vie disposaient de vues vers l'extérieur, seules deux chambres étaient établies dans les combles et munies de velux; que la création d'un logement entièrement situé dans les combles avec pour toute vue vers l'extérieur celle qui est offerte par les velux ne paraît pas constituer, pour la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, un aménagement de qualité; que, dès lors, le caractère exceptionnel des dérogations n'est pas établi car ces dernières ne se justifient pas pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que pour les motifs qui précèdent il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme sollicité;»;

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 ne peut être délivré".

L'acte attaqué est notifié à la requérante par courrier recommandé à la poste le 27 juin 2016.

IV. Moyen unique

Un moyen unique est pris de la violation "de la force exécutoire qui s'attache aux permis d'urbanisme des 10 janvier 1935 et 26 avril 2013", des articles 1^{er}, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 60, 108 et 131 du règlement communal sur les bâtisses de la ville de Liège du 8 novembre 1935, ainsi que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le moyen est divisé en quatre branches.

IV.1. Première branche

IV.1.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La requérante fait valoir qu'elle a obtenu un permis d'urbanisme, le 26 avril 2013, ayant pour objet la rénovation et la transformation de l'immeuble litigieux en trois logements. Elle relève que, selon ce permis, l'immeuble avait déjà été divisé en deux appartements duplex sur la base d'un permis du 10 janvier 1935 et que l'immeuble est pourvu de trois compteurs électriques depuis avant 1994.

Elle fait valoir que les combles de l'immeuble accueillaienent donc déjà des pièces de vie avant l'entrée en vigueur du règlement communal sur les bâtisses du 8 novembre 1935. Elle en déduit qu'il ne peut être question de dérogation à ce règlement. Elle s'appuie, outre sur cette antériorité, sur les permis d'urbanisme qui ont autorisé puis confirmé cette affectation en 1935 et en 2013.

Par ailleurs, elle souligne que le permis du 26 avril 2013 énonce que les logements "sont conformes aux divers règlements en vigueur, et entre autres au règlement communal sur les bâtisses". Elle fait valoir que ce permis n'a pas considéré que le projet de 2013 présentait une quelconque dérogation au règlement communal et qu'il en va de même de l'actuel projet, qui n'emporte pas plus de conséquence sur l'utilisation des combles et les ouvertures de toiture. Elle conclut que le projet actuel bénéficie de la force exécutoire qui s'attache aux permis d'urbanisme de 1935 et 2013 et qu'il n'y a donc pas lieu à application du règlement communal ou à dérogation.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse conteste l'intérêt de la requérante à cette branche du moyen. Elle observe en effet que la requérante elle-même a sollicité les dérogations dans sa demande. Elle considère dès lors que la requérante n'a pas intérêt à invoquer l'inapplicabilité d'un règlement qu'elle a elle-même dit applicable à sa demande.

C. Le mémoire en réplique et le dernier mémoire

Après avoir rappelé les termes de l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses, la requérante réplique qu'il résulte de cette disposition que chaque pièce destinée à être habitée doit recevoir directement l'air et le jour de l'extérieur par des fenêtres ouvrantes et que les fenêtres doivent avoir une superficie totale au moins égale au sixième de la surface du plancher.

À son estime, il importe donc peu que les projets soient différents quant à la destination de pièces, puisque cette différence n'emporte aucune conséquence : les pièces sont destinées à être habitées dans les deux projets et la question du respect de l'article 118 du règlement communal se posait donc dans les mêmes termes.

Elle insiste sur le fait que le projet de 2015 n'emporte aucune modification des Velux.

Elle conclut que c'est en violation de la force exécutoire des permis de 1935 et 2013 que l'acte attaqué considère que le projet nécessite une dérogation à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses. Elle ajoute que si la ville de Liège a indiqué, dans le permis de 2013, que le projet était conforme au règlement, c'est sans doute qu'elle s'est souvenue de l'existence du permis de 1935 qui avait autorisé la situation de fait.

Enfin, la requérante précise encore que si elle a demandé une dérogation à l'article 108 du règlement, c'est en raison de ce que les services de la ville de Liège lui avaient donné une information erronée.

IV.1.2. Examen

Sur l'intérêt de la requérante à cette branche du moyen, le fait que celle-ci a sollicité, dans sa demande de permis d'urbanisme, l'octroi de dérogations au règlement communal sur les bâtisses, n'est pas de nature à la priver de l'intérêt à

soulever, devant le Conseil d'État, un moyen pris de l'illégalité du refus de permis en ce qu'il retient l'existence de ces dérogations. En effet, un tel moyen, s'il est reconnu fondé, est susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse est rejetée.

Le projet consiste en la division en deux logements d'un duplex situé dans un immeuble déjà divisé en trois logements. Il n'est pas contesté que ce projet est soumis à permis d'urbanisme.

En effet, conformément à l'article 84, § 1^{er}, 6°, du CWATUP, applicable en l'espèce, est soumis à permis d'urbanisme le fait de "créer un nouveau logement dans une construction existante".

Or, il appartient à une autorité publique, de manière générale, d'appliquer les règles de droit en vigueur au moment où elle statue. Dès lors qu'il n'est pas contesté que le règlement communal d'urbanisme sur les bâtisses de la ville de Liège était en vigueur au moment où la partie adverse a statué, il ne peut lui être fait grief d'en avoir fait application.

Ainsi, lorsqu'un projet urbanistique est contraire à un tel règlement, le permis d'urbanisme délivré pour ce projet est illégal à défaut d'avoir sollicité et obtenu une dérogation à cet égard.

Dans le cas d'une division d'un immeuble en plusieurs logements, ce principe ne trouve pas d'exception en raison du fait qu'aucun travaux n'est nécessaire pour la réalisation du projet.

Il appartenait donc bien à la partie adverse d'apprécier le projet en fonction des règles applicables, à savoir, en l'espèce, du règlement communal du 8 novembre 1935.

La circonstance qu'un permis d'urbanisme aurait été octroyé avant l'entrée en vigueur de ce règlement n'est pas de nature à modifier cette conclusion. Il en va de même de l'octroi d'un permis d'urbanisme après cette entrée en vigueur, aucune valeur de précédent ne pouvant être accordée à une telle décision en ce qu'elle omettrait d'appliquer la réglementation en vigueur.

La première branche du moyen n'est donc pas fondée.

IV.2. Deuxième branche

IV.2.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Dans la deuxième branche, prise à titre subsidiaire, la requérante fait valoir que l'acte attaqué considère que les dérogations à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses ne sont pas admissibles en violation de cette disposition.

Elle estime que ce motif de refus est l'unique motif décisive de l'acte attaqué.

Cependant, elle soutient que l'article 108 ne se prononce pas sur la manière dont l'apport d'air et de jour doit se faire, si ce n'est qu'il doit résulter de fenêtres ouvrantes, conditions respectées par les fenêtres de type Velux. Elle précise qu'en l'espèce, ces fenêtres sont d'une surface au moins égale à 1/6^{ème} de la superficie du plancher, conformément au prescrit du règlement.

Elle estime donc qu'il n'y a aucune dérogation à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond, en ce qui concerne la deuxième branche, que la partie requérante se contredit, en critiquant dans un premier temps l'acte attaqué en ce qu'il considère inadmissible les dérogations à l'article 108 et, dans un second temps, en estimant qu'il n'y a aucune dérogation à cette même disposition.

De plus, elle rappelle que, dans sa demande, la requérante avait sollicité la dérogation au règlement communal.

En outre, elle observe que la requérante n'a pas égard à la dérogation à l'article 60 du même règlement.

Enfin, elle s'étonne de ce que la requérante estime que le motif décisive unique de l'acte serait celui relatif à l'absence de caractère exceptionnel des dérogations en ce qu'elles ne se justifient pas pour la réalisation optimale du projet. Elle rappelle en effet l'avis défavorable de la Commission d'avis sur les recours.

C. Le mémoire en réplique

La requérante réplique qu'elle ne se contredit pas, la deuxième branche ayant pour but de démontrer que l'acte attaqué viole les dispositions reprises au moyen en ce qu'il décide que la dérogation n'est pas admissible alors que le projet répond aux conditions de l'article 108 du règlement communal.

Elle explique par ailleurs que le document déposé avec sa demande de permis en ce qui concerne les dérogations fait suite à la consultation préalable des services de la ville de Liège qui avaient considéré que le projet dérogeait à certaines dispositions du règlement et qu'il y avait lieu d'en justifier.

Enfin, elle expose que le passage critiqué de l'acte attaqué constitue bien le seul élément de la motivation formelle en ce qui concerne les dérogations.

IV.2.2. Examen

En ce qui concerne l'intérêt au moyen, il est renvoyé à l'analyse faite de la même exception soulevée par la partie adverse et relative à la première branche.

En outre, lorsqu'une décision administrative d'octroi ou de refus de permis se fonde sur plusieurs motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant de chacun de ceux-ci, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. Le Conseil d'État ne peut, sous peine d'empiéter sur le pouvoir d'appréciation de l'administration, déterminer si, en l'absence d'un de ces motifs, la partie adverse aurait pris la même décision.

La deuxième branche est recevable.

L'article 108 du règlement communal dispose comme suit :

" Art. 108. - Pièces destinées à être habitées (délibération du Conseil communal du 3 mai 1948). - Les pièces destinées à être habitées doivent recevoir directement l'air et le jour de l'extérieur par des fenêtres ouvrantes. Toutes les autres pièces doivent être suffisamment ventilées.

Les fenêtres doivent avoir une surface totale au moins égale au sixième de la surface du plancher.

[...]"

Une fenêtre se définit comme suit : "Ouverture (faite dans un mur, une paroi) pour laisser pénétrer l'air et la lumière; ensemble formé par cette ouverture et le dispositif qui peut la fermer".

De même, le Dictionnaire général du bâtiment - Dicobat - définit la fenêtre comme suit :

" Toute ouverture ménagée dans un mur pour l'aération et l'éclairage des locaux.

Par extension, châssis mobile inséré dans l'ouverture, ou croisée.

- Fenêtre industrialisée : fenêtre fabriquée selon des procédés industriels, en moyenne ou grande série, suivant des cotes standardisées. Elle est en général fournie sous forme de bloc-fenêtre complet et vitré.
- Fenêtres de toit en pente : nom générique des ouvertures préfabriquées à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures; aujourd'hui répandues (Velux, Toiciel...), elles ont progressivement remplacé les tabatières".

Le règlement communal sur les bâtisses ne fait donc pas obstacle à la prise en compte d'une fenêtre dans la toiture, pour autant qu'elle soit ouvrante afin de permettre à la pièce de recevoir directement l'air et le jour de l'extérieur.

En indiquant que le projet déroge à l'article 108 du règlement en ce que "les fenêtres du séjour du nouveau logement [...] présentent une surface totale inférieure au sixième de la surface totale du plancher", la partie adverse a nécessairement, mais erronément, interprété cette disposition comme imposant de ne prendre en compte que les fenêtres verticales.

La deuxième branche est fondée.

IV.3. Troisième branche

IV.3.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Dans la troisième branche, prise à titre encore plus subsidiaire, la requérante soutient que la partie adverse commet une erreur de fait en considérant que "la création d'un logement entièrement situé dans les combles avec pour toute vue vers l'extérieur celle qui est offerte par les Velux ne paraît pas constituer, pour la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, un aménagement de qualité".

En effet, selon la requérante, il ressort de la lecture des plans que le logement projeté au troisième étage dispose, dans la chambre à coucher, d'une fenêtre conventionnelle.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que l'acte attaqué n'est pas motivé par la seule considération que les vues vers l'extérieur sont celle offertes par les Velux.

Elle ajoute que c'est la première fois, devant le Conseil d'État que la requérante soutient que le logement serait pourvu d'une fenêtre conventionnelle au troisième étage et que, dès lors, aucune motivation spécifique n'était requise à cet égard.

En outre, elle estime que l'existence de cette fenêtre conventionnelle n'énervé en rien la motivation de l'acte attaqué, dès lors que la requérante admet que les pièces de vie sont dépourvues de vues vers l'extérieur, ce qui a été considéré par l'auteur de l'acte attaqué comme n'offrant pas au logement les qualités requises.

C. Le mémoire en réplique

La requérante réplique que les réponses de la partie adverse démontrent que celle-ci n'a pas lu les plans sur lesquels figure la fenêtre conventionnelle à l'arrière.

Elle ajoute qu'il semble que la partie adverse ait considéré que l'article 108 du règlement communal exige des vues vers l'extérieur, ce qui ne serait pas le cas.

IV.3.2. Examen

Il ressort des plans annexés à la demande que la chambre du troisième étage est pourvue d'une fenêtre verticale. Cet élément de fait n'est d'ailleurs pas contesté par la partie adverse dans son mémoire en réponse.

Cet élément avait au demeurant été mis en avant dans la décision du collège communal et rappelé dans le cadre du recours administratif introduit devant le Ministre. Il ressort en outre d'une mesure d'instruction que cette fenêtre permet de bénéficier de vues vers l'extérieur.

Dès lors, en décidant que la seule vue vers l'extérieur est celle offerte par les fenêtres de toit et en refusant la dérogation pour ce motif, la partie adverse a commis une erreur de fait.

La troisième branche est fondée.

IV.4. Quatrième branche

IV.4.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Au même titre encore plus subsidiaire que la troisième branche, la requérante soutient, dans la quatrième branche, que l'acte attaqué procède à une analyse globale sans indiquer pourquoi chacune des quatre dérogations ne serait pas admissible. Ainsi, selon elle, rien ne permet de comprendre pourquoi la partie adverse a considéré que les dérogations aux articles 60, 108 (en ce qui concerne l'utilisation des combles) et 131 du règlement communal sur les bâtisses pourraient être admises.

La requérante estime que cette manière de procéder constitue une violation des règles relatives à la motivation formelle.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que la lecture de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi l'autorisation sollicitée n'est pas délivrée et que les éléments relevés par la partie adverse justifient le rejet de la demande. Ainsi, il ne serait pas nécessaire d'examiner les dérogations qu'il aurait fallu octroyer pour délivrer le permis.

C. Le mémoire en réplique

La requérante réplique que, si la partie adverse estimait que l'examen des dérogations était superflu, on ne comprend pas pourquoi elle s'est penchée sur la question de l'admissibilité de la dérogation en ce qui concerne les fenêtres.

Elle estime que cet argument ne trouve aucun écho dans l'acte attaqué. Elle relève que celui-ci conclut en indiquant que "le caractère exceptionnel des dérogations n'est pas établi car ces dernières ne se justifient pas pour la réalisation optimale" du projet. La requérante pointe l'utilisation du pluriel dans cette phrase.

IV.4.2. Examen

La proposition de décision de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGO4), à laquelle la partie adverse se réfère pour motiver le refus litigieux, indique que le projet déroge au règlement communal sur les bâtisses sur les points suivants :

- " - les hauteurs de planchers à plafonds des locaux habitables du nouveau logement qui sont inférieures aux hauteurs minimales requises (article 60);
- les fenêtres du séjour du nouveau logement qui présentent une surface totale inférieure au sixième de la surface totale du plancher (article 108)
- l'utilisation de l'espace sous toiture comme logement (logement totalement localisé dans les combles) (article 108);
- la mise en place d'un WC qui communique directement avec une pièce destinée à l'habitation (article 131)".

Cette proposition conclut comme suit : "le caractère exceptionnel des dérogations n'est pas établi car ces dernières ne se justifient pas pour la réalisation optimale" du projet. Il ressort de cette phrase que le permis est motivé en raison de ce que les quatre dérogations susmentionnées ne pouvaient pas être octroyées.

Cependant, seule la dérogation relative à la surface des fenêtres fait l'objet d'une motivation formelle spécifique.

En ce qui concerne les trois autres dérogations, la motivation formelle de l'acte attaqué ne peut donc être jugée suffisante au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

La quatrième branche est fondée.

En conclusion, le moyen unique est fondé en ses deuxième, troisième et quatrième branches.

V. Indemnité de procédure

La requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de sept cents euros. Il y a lieu d'y faire droit.

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de la Région wallonne ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, du 24 juin 2016, refusant sur recours, le permis d'urbanisme sollicité par Vinciane CREUTZ, ayant pour objet la division d'un duplex en deux logements d'un immeuble sis rue Louvrex, 85 à Liège, cadastré 5^{ème} division, section B, n° 204 S 4.

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-neuf mai deux mille dix-neuf par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Simone GUFFENS