CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^{e} CHAMBRE

A R R Ê T

n^{o} 244.775 du 12 juin 2019

A. 224.157/XIII-8235

En cause : **la Ville de Fleurus,**
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} Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103 - 105
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 janvier 2018, la ville de Fleurus demande l'annulation de l'arrêté du 27 octobre 2017 du Ministre de la Région wallonne, ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, qui octroie, sur recours, un permis d'urbanisme à Isabelle ANNETTA, ayant pour objet l'aménagement de deux logements dans une habitation existante, sur un bien sis rue Franklin Roosevelt, 104 à Fleurus/Wanfercee-Baulet, cadastré section C, n° 1616 A2.

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 adverse a déposé une demande de poursuite de la procédure, la partie requérante a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 mai 2019 à 10 heures et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e^ Hélène DEBATY, *loco* M^e^ Marc UYTTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

1. Le 24 avril 2017, Isabelle ANNETTA introduit une demande de permis d'urbanisme concernant un bien sis à Wanfercée-Baulet, rue Franklin Roosevelt, 104, et ayant pour objet la division d'un immeuble en deux logements.

Le rapport sur les actes et travaux, joint à la demande, précise ce qui suit :

" Description : division d'un immeuble en deux logements

[…]

Caractéristique de la demande :

Situation existante inchangée. La demande porte exclusivement sur l'obtention d'un second numéro de police pour créer deux logements distincts.

[…]

À l'arrière les anciennes annexes ont fait l'objet d'une transformation/extension suite à une déclaration urbanistique jugée recevable en date du 31 juillet 2012 sous la référence communale 2012/014".

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

2. Le service technique de la Ville de Fleurus émet un avis défavorable sur le projet pour les motifs suivants :

" Considérant que même si la subdivision de ce type de logement respecte les critères minimaux de salubrité, ceux-ci ne peuvent suffire à garantir une offre de logement répondant aux besoins actuels de confort en terme de logement;

Considérant que, bien que le principe de la création d'un logement unifamilial ne puisse être remis en cause, celui-ci ne doit se faire au détriment de sa qualité;

Considérant que le volume se situe en façade arrière de l'habitation; que l'accès au logement projeté se fera par un passage latéral;

Considérant qu'il ne convient pas d'encourager des projets avec cette configuration des lieux;

Considérant que la disposition des ouvertures de baies, face à face, ne favorise pas l'intimité des futurs locataires;

Attendu qu'il y a lieu d'insister sur les problèmes de voisinage liés aux divisions de ce type : allées et venues de véhicules et piétons le long des propriétés voisines, perte d'intimité dans la zone de cours et jardins;

Considérant que rien ne semble justifier la création de petit logement à l'endroit concerné".

3. Le 18 juillet 2017, le collège communal de Fleurus refuse le permis d'urbanisme. La motivation est celle formulée par le service technique de la ville dans son avis précité.

4. Le 23 août 2017, Isabelle ANNETTA introduit un recours administratif devant le Gouvernement wallon. Elle y expose ce qui suit :

" Historique de la situation :

En 2012, une extension a été construite et avait fait l'objet d'une déclaration urbanistique déclarée recevable en date du 25 juillet 2012. Actuellement j'occupe cette extension et j'y pratique également mon activité professionnelle. L'autre partie de l'habitation («logement 2» sur les plans) était occupée par ma grand-mère malheureusement décédé il y a quelques semaines.

L'extension avait pour but d'une part, la création d'un espace totalement adapté pour une personne à mobilité réduite. D'autre part, permettre la division ultérieure du bâtiment en 2 logements et ainsi obtenir un second numéro de police.

Effectivement, je suis atteinte d'une sclérose en plaque, maladie qui pourrait me contraindre à me déplacer en fauteuil roulant (ce qui a déjà été le cas). Si cela devait de nouveau arriver, je serais dans l'incapacité d'occuper l'ensemble de la bâtisse. L'extension («logement 1» sur les plans) a été subsidiée par l'AWIPH (agence wallonne pour l'intégration des personnes handicapées) et est totalement adapté pour être occupé par une personne à mobilité réduite ce qui n'est pas le cas

du «logement 2». Le but de la division de la bâtisse en 2 logements est de pouvoir mettre à disposition le «logement 2» à une personne de confiance (mon papa) pour son aide dans le cadre de ma maladie.

Permettez-moi de contre argumenter certains arguments du service technique qui sont entre autres «Considérant que même si la subdivision de ce type de logement respecte les critères minimaux de salubrité, ceux-ci ne peuvent suffire à garantir une offre répondant aux besoins actuels de confort en terme de logement». Dès que les critères minimaux de salubrité sont respectés, les besoins de confort sont purement subjectivement et propres à chacun. C'est donc au potentiel locataire de juger du confort nécessaire.

«Considérant que bien que le principe de la création d'un logement unifamilial ne puisse être remis en cause, celui-ci ne doit se faire au détriment de sa qualité». Rien ne démontre que les logements ne sont pas de qualité.

«Considérant que ce type de logement ne peut garantir une situation durable dans le temps». Que doit-on comprendre par «durable dans le temps» ? Rien ne démontre ou justifie cet argument.

«Considérant que rien ne semble justifier la création de petit logement à l'endroit concerné». Comme expliqué précédemment la motivation du projet est purement axé sur l'adaptation de la situation pour pallier aux conséquences de ma maladie. Certes je n'ai pas motivé explicitement le pourquoi de la demande d'urbanisme par le biais des documents administratifs joints aux plans mais lors de l'introduction de la déclaration urbanistique en 2012, la commune avait été informée du but final du projet et n'avait pas émis d'objection (avis de principe verbal). Ayant déjà bénéficié de subside de l'AWIPH et ayant déjà une partie du logement adapté à mon handicap, je ne peux me permettre financièrement d'adapter le reste du logement (cela impliquerait la pose d'un ascenseur, l'adaptation de la cuisine, de la salle de bain, des ouvertures de porte, ...). Si la décision de refus venait à être maintenue, la bâtisse principale finirait inhabitée et insalubre faute de moyen.

Concernant les vis-à-vis de baie, la bâtisse principale a besoin de quelques travaux de rafraîchissement avant une éventuelle mise à disposition à mon papa. Pour ce faire je souhaite remplacer les châssis. J'en profiterais pour remplacer le châssis arrière au rez-de-chaussée du «logement 2» par un châssis fixe et muni d'un vitrage sablé pour supprimer le vis-à-vis. Le petit châssis sur le pignon droit quant à lui serait condamné et l'ouverture serait rebouchée.

Pour l'accès au logement à l'arrière, je suis totalement disposée à envisager le réaménagement de la zone de cours et jardin pour créer un espace cours et/ou une allée privative pour l'accès au «logement 1»".

5. Le 21 septembre 2017, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet, pour les motifs suivants :

" Compte tenu que la demande vise la création d'un seul logement dans une pièce annexe de l'habitation; que cette extension a fait l'objet d'une déclaration urbanistique déclarée recevable;

[…]

Compte tenu que la demanderesse est une personne à mobilité réduite devant se déplacer en fauteuil roulant en cas de crise de sa maladie; qu'elle précise que la demande porte sur la création d'un logement indépendant, adapté à ses besoins; que la demanderesse explique que le volume principal est destiné au logement de son père, et ce afin qu'il puisse lui prêter assistance si nécessaire;

Considérant que la demanderesse précise que les travaux de transformation de l'annexe ont été subsidiés par l'AWIPH au regard des critères retenus par cette agence;

Compte tenu que la commission estime, suite à l'analyse des plans et du reportage photographique versé au dossier, que le projet ne rencontre pas les conditions d'espaces nécessaires pour apporter une réponse conforme aux critères visés par les articles 414 et 415 du CWATUP quant à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

Compte tenu que la commission estime que l'aménagement intérieur du logement n'offre pas une habitabilité suffisante en raison de son exiguïté, et ce d'autant plus pour une personne à mobilité réduite; que, par ailleurs, la commission estime que l'intimité entre les deux logements n'a manifestement pas été suffisamment étudiée".

6. Le 28 septembre 2017, la demanderesse de permis transmet à la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) les documents suivants : l'attestation de prise en charge des frais d'installation du logement par l'AWIP, le cahier des charges, l'attestation de la maladie de la demanderesse de permis.

7. Le 13 octobre 2017, la DGO4 adresse au Ministre un avis dans lequel elle propose de refuser le permis d'urbanisme, ainsi qu'un projet d'arrêté de refus, qui contient la motivation suivante :

" Considérant que le bâtiment initial, au vu de sa superficie au sol et de son gabarit, est l'archétype de l'habitation unifamiliale avec garage et cour arrière, espace de jour au rez-de-chaussée et espace de nuit à l'étage; que pareille construction ne se prête pas à une division en deux logements;

Considérant que le bâtiment initial a fait l'objet d'une extension valablement érigée en 2012;

Considérant que dans son avis, la Commission estime que :

[…]

Considérant que l'autorité de recours partage l'avis de la Commission et s'y rallie;

Considérant en effet que le logement situé dans l'annexe (logement 2 dans les plans) a une porte d'entrée dotée d'un ressaut, ce qui est contraire à l'article 415/1 du CWATUP; que les portes d'entrée du logement ne disposent pas d'un mur de 50cm situé dans le prolongement de la porte fermée du côté de la poignée, ce qui est contraire à l'article 415/2 du CWATUP;

Considérant que, selon les plans du demandeur, tant la cuisine du logement 1 (dénommée «Cuisine +/- 5,85m^2» sur le plan du rez) que la salle de bain du logement 2 ne disposent ni de ventilation forcée ni d'ouverture, grille ou gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment; que cela implique que l'article 14 de l'Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19 à 22bis du Code wallon du logement n'est pas respecté;

Considérant que dans son arrêt n° [sic], le Conseil d'État précise entre autre que : «La police administrative spéciale du logement et la police administrative spéciale de l'urbanisme sont distinctes. Toutefois, dans la mesure où le projet examiné par l'autorité administrative dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme est de type résidentiel, il appartient à cette autorité de vérifier que les critères de salubrité édictés en vertu du Code du logement sont respectés»;

Considérant que l'article 1er du CWATUP dispose que :

« […]

Considérant que la création de logements ne remplissant pas les critères minimaux de salubrité ne peut rencontrer le souci d'une gestion qualitative du cadre de vie telle que formulée par l'article 1er précité».

8. Le 27 octobre 2017, le Ministre octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui contient la motivation suivante :

" Considérant que l'autorité de recours ne partage pas et ne se rallie pas 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 que la maison initiale conserve son caractère unifamilial puisque destinée à héberger le père de la requérante; qu'il ressort de l'examen des plans joints au dossier administratif que la configuration proposée pour ce logement répond aux objectifs de l'article 1er du Code en ce qui concerne la qualité du cadre de vie offert aux occupants;

Considérant que le logement de la requérante a été aménagé dans un volume annexe dûment autorisé; que les aménagements spécifiques liés à l'invalidité de la requérante ont été financés par l'AWIPH; que ce logement aménagé sous la forme d'un grand studio présente les qualités suffisantes pour offrir un cadre de vie agréable à l'occupant des lieux compte tenu de la spécificité des besoins en l'espèce;

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

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris "de la violation de l'article 1er, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation".

La requérante estime que l'acte attaqué ne contient aucun motif qui permet de comprendre pourquoi la partie adverse s'est écartée de la décision de

première instance ainsi que des avis de la commission d'avis sur les recours et de la DGO4.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse reproduit les motifs de l'acte attaqué et conclut que "le Ministre a […] exposé les raisons pour lesquelles il estimait que le projet était compatible avec les exigences de l'article 1er du CWATUP en ce qui concerne notamment la qualité du cadre de vie".

C. Le mémoire en réplique

La requérante rappelle que la déclaration urbanistique déclarée recevable par le collège communal en 2012, portant sur le volume annexe ne faisait pas mention de logement. Elle en déduit que le bâtiment faisant partie d'un "lot de maison unifamiliale sociale", comme le précise l'agent technique dans son avis, le changement d'affectation ne pouvait être prévisible et considéré comme autorisé au moment de la décision de déclarer recevable la déclaration urbanistique. Elle estime dès lors que la référence implicite dans les motifs de l'acte attaqué à cette décision du collège communal relativement à l'annexe n'est pas pertinente.

Elle soutient que l'argumentation de la partie adverse présente un caractère contradictoire, en ce qu'elle justifie l'octroi du permis notamment en arguant que "la maison initiale conserve son caractère unifamilial puisque destinée à héberger le père de la requérante", alors que la demande de permis porte sur l'octroi d'un deuxième numéro de police, afin de diviser l'immeuble en deux logements distincts.

Au vu de la situation, elle ne comprend pas la nécessité pour la demanderesse de permis d'obtenir un deuxième numéro de police, alors qu'elle peut cohabiter avec son père dans un logement unique. Elle considère que le caractère unifamilial de la maison serait perdu si un deuxième numéro de police venait à être délivré, "de manière plus évidente encore si les deux logements étaient vendus dans le futur à des acquéreurs qui n'auront, *a priori*, aucun lien de parenté".

IV.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise et

adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise. Lorsqu'une autorité administrative s'écarte des avis recueillis dans le cadre d'une procédure, elle doit s'en justifier dans la motivation formelle de sa décision.

En l'espèce, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

" Considérant que l'autorité de recours ne partage pas et ne se rallie pas 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 que la maison initiale conserve son caractère unifamilial puisque destinée à héberger le père de la requérante; qu'il ressort de l'examen des plans joints au dossier administratif que la configuration proposée pour ce logement répond aux objectifs de l'article 1er du Code en ce qui concerne la qualité du cadre de vie offert aux occupants;

Considérant que le logement de la requérante a été aménagé dans un volume annexe dûment autorisé; que les aménagements spécifiques liés à l'invalidité de la requérante ont été financés par l'AWIPH; que ce logement aménagé sous la forme d'un grand studio présente les qualités suffisantes pour offrir un cadre de vie agréable à l'occupant des lieux compte tenu de la spécificité des besoins en l'espèce;

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

Ces motifs ne répondent pas aux éléments précis suivants développés dans les avis donnés par la commission d'avis sur les recours et par la DGO4, qui justifiaient les propositions faites par ces instances de rejeter le recours administratif et, partant, la demande de permis :

- " le bâtiment initial, au vu de sa superficie au sol et de son gabarit, est l'archétype de l'habitation unifamiliale avec garage et cour arrière, espace de jour au rez-de-chaussée et espace de nuit à l'étage; […] pareille construction ne se prête pas à une division en deux logements";

- " le logement situé dans l'annexe (logement 2 dans les plans) a une porte d'entrée dotée d'un ressaut, ce qui est contraire à l'article 415/1 du CWATUP; […] les portes d'entrée du logement ne disposent pas d'un mur de 50 cm situé dans le prolongement de la porte fermée du côté de la poignée, ce qui est contraire à l'article 415/2 du CWATUP";

- " selon les plans du demandeur, tant la cuisine du logement 1 (dénommée «Cuisine +/- 5,85m²» sur le plan du rez) que la salle de bain du logement 2 ne disposent ni de ventilation forcée ni d'ouverture, grille ou gaine ouvrant sur

l'extérieur du bâtiment; […] cela implique que l'article 14 de l'Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19 à 22bis du Code wallon du logement n'est pas respecté";

- " le projet ne rencontre pas les conditions d'espaces nécessaires pour apporter une réponse conforme aux critères visés par les articles 414 et 415 du CWATUP quant à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite";

- " l'aménagement intérieur du logement n'offre pas une habitabilité suffisante en raison de son exiguïté, et ce d'autant plus pour une personne à mobilité réduite";

- " l'intimité entre les deux logements n'a manifestement pas été suffisamment étudiée".

Ainsi, le motif de l'acte attaqué qui indique que "les aménagements spécifiques liés à l'invalidité de la requérante ont été financés par l'AWIPH" ne suffit pas à répondre aux objections de la DGO4 portant sur le non respect de certaines dispositions du CWATUP relatives aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.). En effet, l'AWIPH n'a pas pour mission de vérifier le respect des dispositions urbanistiques précitées. Par ailleurs, dans le cahier des charges soumis à la demanderesse dans le cadre du financement des travaux, il est indiqué que la porte d'entrée du logement ne doit pas être pourvue d'un ressaut, alors que, comme le constate la DGO4, tel est bien le cas en l'espèce.

Aucune réponse n'est apportée non plus au problème de ventilation de deux pièces des logements, relevé par l'administration régionale.

Par conséquent, la motivation de la décision attaquée ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué s'est écarté des motifs de refus précités.

Le premier moyen est fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le deuxième moyen est pris "de la violation des articles 414, 415 et suivants du CWATUP, [des articles] 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation […] du principe général de motivation interne des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation".

La requérante relève qu'"aucun élément de la motivation ne permet de comprendre pourquoi le permis est octroyé en dérogation au Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite", "alors que, pourtant, la partie adverse a reproduit l'avis de la DGO4 qui souligne le caractère inadéquat du projet au regard des articles 414, et suivants du CWATUP".

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse estime le moyen irrecevable, "la partie requérante n'appart[enant] pas à la catégorie des personnes qui bénéficient de la protection du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite".

V.2. Examen

Sur la recevabilité du moyen, il résulte des compétences qui sont attribuées aux communes en application du CWATUP en matière de délivrance des permis d'urbanisme et par la possibilité qui leur est offerte d'introduire des recours administratifs contre les décisions prises sur les demandes de permis par d'autres autorités, qu'elles justifient d'un intérêt suffisant à critiquer le non-respect du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, tel qu'il est fixé aux articles 414 et suivants du CWATUP. Le deuxième moyen est recevable.

Sur le fond, il a été rappelé dans l'examen du premier moyen que, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenues sur la demande. Par conséquent, lorsqu'une autorité ou instance préalablement consultée s'interroge sur une question de fait ou de droit susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation à opérer sur le projet, l'autorité compétente pour adopter la décision finale doit l'examiner et formaliser son raisonnement à cet égard dans son acte.

En l'espèce, la commission d'avis sur les recours a relevé dans son avis que "le projet ne rencontr[ait] pas les conditions d'espaces nécessaires pour apporter une réponse conforme aux critères visés par les articles 414 et 415 du CWATUP quant à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite". La DGO4, dans sa proposition de refus, a constaté le non respect de plusieurs dispositions précitées. Il a été constaté, dans le cadre de l'examen du premier moyen que l'acte attaqué ne contient pas de réponse sur cette problématique. Par conséquent, le deuxième moyen est fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le troisième moyen est pris "de la violation de l'article 14 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées aux articles 1er, 19 à 22bis du CWATUP […], des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation".

La requérante constate que la DGO4, dans son avis défavorable, avait indiqué que "selon les plans du demandeur, tant la cuisine du logement 1 (dénommée «cuisine +/- 5,85m^2» sur le plan du rez) que la salle de bain du logement 2 ne disposent ni de ventilation forcée ni d'ouverture, grille ou gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment".

Elle rappelle que l'article 14 de l'arrêté visé au moyen dispose de ce qui suit :

" Le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les wc, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres".

Elle estime que cette disposition n'est pas respectée.

Elle expose qu'au surplus, il ressort du registre de population que la titulaire du permis attaqué est actuellement domiciliée avec son fils et qu'il apparait difficile de loger ces deux personnes dans un logement une chambre.

Elle déduit que le projet engendre inévitablement un surpeuplement.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que s'il est exact qu'elle n'a pas abordé la question de l'article 14 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, "il n'en est pas moins établi que […] exerçant la compétence qui lui est dévolue, [elle a considéré] que le projet répondait aux objectifs fixés par l'article 1er du CWATUP en ce qui concerne la qualité du cadre de vie offert aux occupants".

Elle ajoute avoir également estimé que ce logement aménagé sous la forme d'un grand studio présente les qualités suffisantes pour offrir un cadre de vie agréable à l'occupant des lieux compte tenu de la spécificité des besoins en l'espèce.
Elle estime qu'en réalité, la partie requérante entend substituer son appréciation à celle de l'autorité compétente.

VI.2. Examen

La DGO4 a relevé dans son avis que "selon les plans du demandeur, tant la cuisine du logement 1 (dénommée «Cuisine +/- 5,85m^2» sur le plan du rez) que la salle de bain du logement 2 ne disposent ni de ventilation forcée ni d'ouverture, grille ou gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment; (…) cela implique que l'article 14 de l'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19 à 22bis du Code wallon du logement n'est pas respecté".

Ainsi qu'il a été constaté dans l'examen du premier moyen, l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas à l'observation précise, précitée lorsqu'il indique que "la configuration proposée pour ce logement répond aux objectifs de l'article 1er du Code en ce qui concerne la qualité du cadre de vie offert aux occupants".

Le troisième moyen est fondé en ce qu'il est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

VII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du 27 octobre 2017 du Ministre de la Région wallonne, ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, qui octroie, sur recours, un permis d'urbanisme à Isabelle ANNETTA, ayant pour objet l'aménagement de deux logements dans une habitation existante, sur un bien sis rue Franklin Roosevelt, 104 à Fleurus/Wanfercee-Baulet, cadastré section C, n° 1616 A2.

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 mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le douze juin deux mille dix-neuf par :

Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL. Anne-Françoise BOLLY.