CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 248.893 du 12 novembre 2020

A. 223.939/XIII-8202

En cause : **CHARLIER** Jean-Michel,
ayant élu domicile chez
M^es Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

la Ville de Verviers,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas PETIT, avocat,
rue du Palais 60
4800 Verviers.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 8 décembre 2017, Jean-Michel Charlier demande l'annulation de l'arrêté du 6 octobre 2017 par lequel le Ministre de l'Aménagement du territoire refuse de lui délivrer un permis d'urbanisme concernant la régularisation de la transformation d'un immeuble en trois logements et un studio situé rue Crapaurue 5 à Verviers.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 10 janvier 2018, la ville de Verviers a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 15 janvier 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Raphaël Born, 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 15 septembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 octobre 2020.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Olivier Vanleemputten, *loco* M^es^ Etienne et Antoine Grégoire, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Nathalie Linckens, *loco* M^e^ Nicolas Petit, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Gaëlle Werquin, auditeur adjoint au Conseil d'État, a été entendue 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. Le requérant est propriétaire d'un immeuble situé rue Crapaurue, 5 à Verviers et cadastré 1^ère^ division, section D, n° 244c.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers - Eupen.

Il est situé au cœur du centre-ville de Verviers et dans une zone de protection des ensembles architecturaux au schéma de structure communal (SSC) adopté par le conseil communal de la ville de Verviers le 26 février 2011.

2. Le bien est un immeuble de rapport que le requérant dit avoir acquis comme tel, c'est-à-dire divisé en plusieurs logements (« au total six logements au moment de l'achat »).

Il comprend un bâtiment situé à front de rue, lequel comportait trois logements, et relié à un second bâtiment situé à l'arrière de la parcelle et comprenant également trois logements.

3. Le 17 avril 2012, le service communal du logement de la ville de Verviers écrit à une dénommée N. D., sise à la même adresse que le bien précité et qui semble être l'une des locataires.

Le courrier l'informe que le 24 février 2012, un agent habilité s'est rendu au rez-de-chaussée de cet immeuble pour vérifier, d'une part, le respect de plusieurs réglementations relatives, notamment, aux « critères minimaux de salubrité/surpeuplement », à la présence de détecteurs d'incendie, aux permis de location et à la sécurité incendie et, d'autre part, l'absence de menace pour la sécurité publique.

4. Le même jour, le service communal précité écrit également au requérant pour accuser réception de son courrier du 28 février 2012 auquel étaient annexés plusieurs documents demandés et qui contenait, en outre, une demande de dérogation quant à la largeur du logement.

Le service communal précise, à propos de cette demande de dérogation, qu'il y réserve une suite favorable, soulignant, toutefois, que ce n'est que « pour autant que vous ne continuiez à louer celui-ci [le logement] qu'à une seule personne ».

Il invite enfin le requérant à remédier à l'unique manquement restant, à savoir l'absence de détecteur incendie.

5. Le 16 août 2012, le service communal du logement de la ville de Verviers adresse au requérant un rapport de visite de l'immeuble qui a eu lieu le 2 juillet 2012. Il précise que l'agent s'est à nouveau rendu au rez-de-chaussée de cet immeuble.

Il y constate, entre autres, que « les travaux de restauration destinés à remédier aux manquements constatés ont été effectués » et que les attestations demandées ont été transmises mais ajoute que « [n]éanmoins, il s'avère nécessaire de reprogrammer une visite de l'ensemble du bâtiment par souci de cohérence et d'exhaustivité en présence du S.R.I. (Service Régional d'Incendie) ».

6. Le 2 avril 2013, le bureau de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la ville de Verviers écrit à son tour au requérant.

Se basant sur le registre de la population à la date du 19 août 1994, ce service en déduit que cinq logements ont été créés dans l'immeuble sans avoir obtenu préalablement le permis d'urbanisme requis.

« Afin d'éviter une procédure judiciaire », ledit service invite le requérant à introduire une demande de permis d'urbanisme de régularisation dans un délai de deux mois à dater de la réception de cette lettre. « Passé ce délai de deux mois, l'agent habilité se verra dans l'obligation de dresser un constat d'infraction ».

Le bureau de l'urbanisme invite le requérant, dans sa demande de permis, à diminuer le nombre de logements comme suit :

« Pour le bâtiment à rue :
- 1 logement au rez-de-chaussée fonctionnant en duplex avec le 1er étage;
- 1 logement au 2ème étage fonctionnant en duplex avec le 3ème étage.
Soit maximum 2 logements pour l'immeuble à rue.

Pour le bâtiment arrière :
Sur [la] base du dossier de demande de permis d'urbanisme déposé, le Collège communal se prononcera sur l'affectation et le nombre de logements qui pourront être maintenus dans la partie arrière immeuble ».

7. Le même jour, le service du logement de la ville de Verviers adresse un rapport circonstancié au requérant pour l'informer de divers manquements à différentes normes de polices administratives spéciales (police administrative du logement, police administrative de l'urbanisme, police administrative de la sécurité et de la prévention contre les incendies).

8. Le 16 octobre 2013, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation, justifiée comme suit :

« Mr Charlier propose donc de revenir de 6 logements (3 dans le bâtiment à rue et 3 dans le bâtiment arrière) à 3 logements (1 à rue et 2 à l'arrière) et un bureau au rez à rue et un studio au 3ème étage à rue.

De cette façon, nous maintenons des logements de dimension raisonnable, en ordre d'électricité, sanitaire et chauffage pour des locataires aux revenus modestes avec des loyers modestes.

Ces locataires (1 à 2 personnes par logement excepté le logement plus grand en duplex sur le 1er et le 2ème étage à rue qui abritent 3 personnes) sont pour la plupart des personnes défavorisées, sans véhicule, qui sont heureux d'habiter dans des logements décents à proximité du centre-ville ».

9. Le 23 décembre 2013, le bureau de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire informe le requérant qu'il ne peut réserver une suite favorable à sa demande. Un complément d'informations est nécessaire.

Aussi, après examen du dossier par le service technique et au vu de l'étroitesse du bâtiment avant, de la taille réduite de l'espace extérieur, du manque de luminosité dans le bâtiment arrière à cause de l'escalier, du fait que le logement du troisième étage est aménagé dans les combles et qu'aucun des logements ne bénéficie d'un stationnement sur le site privé, le bureau de l'urbanisme estime qu'il y aura lieu de réduire le nombre de logements à deux unités pour l'ensemble de l'immeuble.

Il propose ainsi de ne garder qu'un logement dans le bâtiment avant et un logement dans le bâtiment arrière, tandis que l'annexe à l'arrière doit être démolie afin que la cour centrale puisse être dégagée.

10. Le requérant modifie son projet pour tenir partiellement compte des doléances de l'autorité administrative.

Le 14 mars 2014, l'architecte du requérant écrit à la ville de Verviers en ces termes :

« [...]

Nous avons adapté les plans en supprimant le volume à toit plat du rez-de-chaussée afin de retrouver une cour plus grande et plus aérée.

La suppression du bureau du rez-de-chaussée permettra aussi d'élargir le hall d'entrée et l'accès à la cour et aux logements arrière tout en permettant de conserver un local pour le rangement des poubelles, et un autre local pour les vélos et les poussettes éventuels.

Je tiens encore à préciser que nous pensons maintenir un logement au rez-de-chaussée dans le bâtiment arrière parce que, contrairement à votre avis, la luminosité est suffisante étant donné que l'escalier d'accès à l'étage est ajouré et n'empêche donc pas la luminosité et étant donné la démolition future du volume à toit plat qui améliorera aussi l'entrée de lumière.

Je vous envoie donc six plans modifiés ainsi que les annexes 20, 21, 22.
Les hauteurs d'allèges et d'échappées sont recomplétées sur les plans ».

11. Le 16 mai 2014, le collège communal de Verviers refuse le permis d'urbanisme sollicité par le requérant.

Outre le rappel de l'historique du dossier, présenté comme remontant à la lettre du 2 avril 2013 « relativement à des travaux effectués sans permis d'urbanisme préalable (transformation d'une construction d'un immeuble comportant 3 logements dans la partie avant et 3 logements dans la partie arrière) », cette décision justifie le refus de permis essentiellement par le fait de « l'étroitesse du bâtiment avant », « le manque de luminosité, dû à la présence de l'escalier, dans le bâtiment arrière », « le fait que le logement du 3ème étage est aménagé dans les combles », « la superficie particulièrement réduite de ce logement aménagé dans les combles » et « le fait qu'aucun des logements ne bénéficie d'un stationnement sur site privé ».

Le collège communal considère également que « la distribution du bâtiment ne permet pas la réalisation d'un nombre aussi important de logements qui puissent satisfaire aux standards de confort que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle ».

Enfin, la décision communale indique que « le respect pur et simple des dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code Wallon 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 ».

12. Par un courrier recommandé à la poste du 1er juillet 2014, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

13. Le 13 août 2014, le requérant est entendu par la commission d'avis sur les recours.

14. Le même jour, cette dernière émet un avis défavorable sur le projet, dans lequel elle indique partager le constat de la ville de Verviers lié à la distribution du bâtiment. Elle ajoute que « seuls deux logements à l'avant et un à l'arrière pourraient éventuellement être admis » et « qu'il y a lieu de démolir les annexes implantées entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière pour créer un espace de cour extérieure ».

Dans son avis, la commission vise, au préalable, « le document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet et transmis par la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Énergie (DGO4) - en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du CWATUPE ». Elle indique émettre son avis motivé « en fonction du document précité et des

circonstances urbanistiques et architecturales locales ». Enfin, elle relève que « la DGO4, non représentée lors de ladite audition, n'a pas présenté le document visé à l'article 452/12 comme le requiert l'article 120 du CWATUPE ».

15. Le 9 septembre 2014, le conseil du requérant écrit à la partie adverse pour lui transmettre des contrats de location pour quatre emplacements de parking conclus par ce dernier, tout en critiquant ces motifs retenus par la ville de Verviers.

Il s'étonne également de ce que l'avis de la commission d'avis sur recours préconise la démolition des annexes implantées entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, alors que le nouveau projet prévoit déjà cette démolition.

16. Le 2 septembre 2015, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre de refuser le permis d'urbanisme.

17. Le 18 septembre 2015, le Ministre de l'Aménagement du territoire refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité par le requérant.

18. L'arrêt n° 238.726 du 29 juin 2017 annule cet arrêté (A. 217.605/XIII-7498).

19. Le 9 août 2017, une nouvelle audition se tient devant la commission d'avis sur recours, en présence d'un représentant de l'administration. Le même jour, elle émet un avis défavorable.

20. Le 6 septembre 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 propose au ministre de refuser le permis d'urbanisme. Cette proposition contient notamment les motifs suivants :

« Considérant qu'en ce qui concerne les logements aménagés au niveau de l'annexe, le logement n° 2 ne comporte pas de douche ni de baignoire; qu'aucune indication n'est donnée quant à la ventilation des locaux;

Considérant qu'en ce qui concerne le logement aménagé en duplex au niveau du volume principal, la pièce de séjour ne présente pas la largeur intérieure de l'unique façade requise fixée à 3,50 m; que la largeur intérieure de la chambre n° 1 ne respecte pas la largeur minimale intérieure entre murs fixée à 2,80 m; qu'i1 en est de même au niveau de la salle de bain dont l'équipement n'est pas représenté sur les plans;

Considérant qu'en ce qui concerne le logement sous combles, l'autorité estime qu'il ne respecte même pas les normes minimales de salubrité prévues à l'article 20 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 en ce que sa superficie n'atteint pas le minimum requis fixé à 24 m²;

Considérant enfin qu'en ce qui concerne les logements aménagés dans l'annexe arrière, l'autorité de recours estime qu'il n'y a pas lieu d'encourager la

réaffectation de bâtiments d'arrière-zone en logements; qu'en effet, une telle situation entraîne la création de logements ne présentant aucune liaison à l'espace-rue; que dans le cas présent, le seul espace extérieur disponible aux 2 logements arrières consiste en une cour intérieure exposée plein Nord; que la division de cette annexe en 2 unités de logement contribue à créer des espaces de vie exigus ne disposant de surcroît pas du confort minimal requis (en matière de sanitaires pour le logement de l'étage par exemple) ».

21. Le 6 octobre 2017, le Ministre de l'Aménagement du territoire refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen de la violation du principe général du respect du contradictoire, des principes généraux de bonne administration et des articles 3, 120 et 452-13 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Elle reconnaît que l'administration était bien représentée lors de l'audience devant la commission d'avis sur les recours mais elle soutient qu'aucune pièce ne permet de vérifier que le document de l'administration présentant le cadre du dossier a pu être communiqué et débattu au cours de cette audience. Selon elle, le document dans lequel l'administration a exposé sa position et ses motifs lui est inconnu, de sorte qu'elle n'a pas pu en prendre connaissance préalablement à l'audience et qu'elle n'a pas pu faire valoir ses observations.

Dans son mémoire en réplique, elle précise que son grief ne porte pas sur le fait d'exiger une communication d'une proposition de décision lors de l'audience de la commission d'avis. Elle critique le fait qu'elle n'a pas pris connaissance du cadre qui aurait été déposé, ce qui, à son estime, constitue une violation du principe du contradictoire.

Dans son dernier mémoire, elle insiste sur le caractère contradictoire du débat qui doit avoir lieu devant la commission d'avis sur les recours. Il s'agit, à son estime, de « la seule occasion donnée au requérant pour faire valoir toutes ses observations avant l'adoption d'une décision sur recours ».

IV.2. Examen

L'article 120 du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit en ses alinéas 3 à 6 :

« Outre le président, la commission comprend quatre membres : deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par la commission régionale et deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par l'Ordre des architectes. La commission délibère valablement si le président et deux autres membres au moins sont présents. Le Gouvernement arrête les modalités de composition et de fonctionnement de la commission.

Le Gouvernement sollicite l'avis de la commission et, dans les cinquante-cinq jours à dater de la réception du recours, invite à se présenter à l'audition le demandeur, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou leurs représentants, la délégation générale aux recours ainsi que la commission.

Lors de l'audition, la délégation générale aux recours présente le cadre dans lequel s'inscrit le projet, à savoir :

1° La situation, et le cas échéant, les dérogations à un plan d'aménagement, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ainsi que l'inscription du bien immobilier dans le schéma de structure communal ou dans un rapport urbanistique et environnemental;

2° L'inscription du bien immobilier à l'inventaire du patrimoine immobilier ou sur la liste de sauvegarde, s'il est classé ou en voie de classement au sens de l'article 208, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209, sa localisation dans un périmètre visé à l'article 127, § 1er, alinéa 1er, 8°, 167, 172, 173 ou 182, dans un plan d'expropriation ou dans un site repris à l'inventaire visé à l'article 233 ou faisant l'objet de formalités équivalentes en vertu de la législation applicable en région de langue allemande.

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

L'article 452/12 du même Code, alors applicable, est libellé en ces termes :

« Au plus tard le jour ouvrable qui précède l'audition, la délégation générale aux recours dépose au secrétariat de la commission d'avis un document qui précise exclusivement le cadre dans lequel s'inscrit le projet, à savoir :

1° la situation, et le cas échéant, les dérogations au plan de secteur, à un règlement régional d'urbanisme, au règlement communal d'urbanisme, à un plan d'aménagement ou à un permis de lotir ainsi que l'inscription du bien immobilier dans le schéma de structure communal ou dans un rapport urbanistique et environnemental;

2° le cas échéant, l'inscription du bien immobilier à l'inventaire du patrimoine immobilier ou sur la liste de sauvegarde, s'il est classé ou en voie de classement au sens de l'article 208, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209, sa localisation dans un périmètre visé à l'article 127, § 1er, alinéa 1er, 8°, 167, 172, 173 ou 182, dans un plan d'expropriation ou dans un site repris à l'inventaire visé à l'article 233 ou faisant l'objet de formalités équivalentes en vertu de la législation applicable en région de langue allemand ».

À la suite de l'arrêt d'annulation du 29 juin 2017, une nouvelle audition a eu lieu le 9 août 2017 en présence, cette fois, d'un représentant de l'administration.

La partie requérante ne conteste pas que, au cours de cette audition, le représentant de la DGO4 a présenté le cadre dans lequel s'inscrit son projet, conformément à l'article 120, alinéa 5, du CWATUP. Elle ne prétend pas davantage avoir été empêchée de faire valoir son point de vue à la suite de la présentation du cadre par le représentant de la DGO4. Par ailleurs, aucun élément du dossier ne fait apparaître que la partie requérante aurait demandé à la commission d'avis sur les recours de consulter ou d'obtenir une copie du document rédigé par la DGO4 et que l'accès à ce document lui aurait été refusé. En réalité, la partie requérante n'a été privée d'aucune des garanties prévues par les dispositions visées au moyen, outre qu'elle était parfaitement au courant des informations qui, selon ces mêmes dispositions, devaient se retrouver dans le document préparé par la DGO4.

Pour le surplus, les garanties prévues à l'article 120 du CWATUP tendent à assurer que l'autorité compétente puisse prendre sa décision en connaissance de cause. Cette disposition ne va pas jusqu'à imposer au représentant de la DGO4 qu'il formule une proposition d'avis au cours de l'audition ou préalablement à celle-ci.

Partant, le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation du principe de l'autorité de chose jugée et des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'absence, de l'erreur et de l'insuffisance des motifs, de l'irrégularité interne de l'acte, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle soutient que l'acte attaqué méconnaît l'autorité de la chose jugée due à l'arrêt n° 238.726. Outre le grief soulevé dans son premier moyen qu'elle réitère en substance, elle soutient qu'elle « n'a pas eu connaissance ni avant ni pendant l'audition des véritables motifs qui fondent l'acte attaqué et qui ont été exposés ultérieurement à l'audience de la commission d'avis sur les recours ».

Dans son mémoire en réplique, elle précise que son grief ne porte pas sur le fait d'exiger une communication d'une proposition de décision lors de l'audience de la commission d'avis. Elle critique le fait qu'elle n'a pas pris connaissance du

cadre qui aurait été déposé, ce qui, à son estime, constitue une violation du principe du contradictoire.

Dans son dernier mémoire, elle insiste sur le caractère contradictoire du débat qui doit avoir lieu devant la commission d'avis sur les recours. Il s'agit, à son estime, de « la seule occasion donnée au requérant pour faire valoir toutes ses observations avant l'adoption d'une décision sur recours ».

V.2. Examen

L'arrêt n° 238.726 du 29 juin 2017 a jugé notamment comme suit :

« Il ressort de l'article 120, alinéa 5, du CWATUP qu'il appartient à l'administration de présenter, lors de l'audition, le cadre dans lequel s'inscrit le projet. Il en résulte que sa présence est requise devant la commission d'avis lors de l'audition. À cet égard, il ressort des travaux préparatoires du décret du 31 janvier 2008 dont l'objet unique était de modifier l'article 120 et, notamment, d'insérer un alinéa 5, que la volonté de l'auteur de la proposition de décret a été de rendre la présence de l'administration obligatoire lors de l'audition devant ladite commission (*Doc*., Parl. wall., 625 (2006-2007), n° 1). Le ministre compétent a adhéré à cette proposition estimant que "la présence de l'administration est judicieuse, car il y a beaucoup de frustrations pour les demandeurs qui, entendus par la commission, ont le sentiment, par le silence de l'administration, que tout s'est bien passé" et que "dans le respect de la transparence et de la motivation des actes administratifs, il est souhaitable que le demandeur entende l'administration sur l'instruction de son dossier et, le cas échéant, la manière d'améliorer le projet" (*Doc*., Parl. wall., 625 (2006-2007), n° 3, p. 4).

Il résulte, par conséquent, de la combinaison de l'article 120, alinéa 4, en vertu duquel l'administration est invitée à l'audition devant la commission d'avis, et de l'alinéa 5 de la même disposition, qui la charge d'une mission au cours de cette audition, que la présence de l'administration est requise tant pour présenter le cadre du projet que pour débattre du projet dans tous ses aspects.

En tant qu'il invoque la violation de l'article 120, alinéa 5, du CWATUP et du principe du contradictoire, le moyen unique est fondé.

Pour le surplus, les propositions d'arrêtés ministériels émises par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 préalablement à l'adoption de la décision visée à l'article 121 du CWATUP sont des "actes purement préparatoires établis par la propre administration de l'autorité compétente dans le seul but de préparer la décision à intervenir". Par ailleurs, ces propositions sont établies ultérieurement à l'audition devant la commission d'avis sur les recours en application de l'article 120, alinéas 4 et 5, du CWATUP. Enfin, les règles de droit visées au moyen ne prescrivent pas une obligation de communication de ces propositions aux pétitionnaires.

Il en résulte qu'il n'était pas requis de transmettre au requérant, préalablement à son audition devant la commission d'avis sur les recours, la proposition du 2 septembre 2015 d'arrêté formulée à l'intention du ministre compétent ».

À titre principal, il est renvoyé à l'examen du premier moyen.

Pour le surplus, cet arrêt juge expressément que la proposition de décision émanant de la DGO4 est établie postérieurement à l'audition devant la commission d'avis sur les recours et qu'il n'existe pas d'obligation de communiquer cette proposition au demandeur de permis. Partant, en tant que la partie requérante reproche de n'avoir pas eu connaissance, ni avant ni pendant l'audition de la commission d'avis, des motifs qui fondent la décision de refus, elle confère à l'arrêt n° 238.726 une portée qu'il n'a pas. Il s'ensuit que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas violé l'autorité de chose jugée de cet arrêt.

Partant, le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux de bonne administration, en particulier celui en vertu duquel l'autorité administrative doit statuer en connaissance de cause, ainsi que de l'erreur dans les motifs ou de leur absence et de l'appréciation illégale de la situation de fait.

Elle soutient que l'acte attaqué est fondé sur divers considérants qui sont erronés en droit et qui résultent d'une appréciation illégale de la situation qui prévaut en fait. Elle estime en outre que l'acte attaqué n'est pas motivé adéquatement.

Elle considère que c'est aux autorités administratives et aux autorités judiciaires de prouver l'existence d'infractions pénales, tandis que l'introduction d'une demande de régularisation ne constitue pas nécessairement la reconnaissance d'infractions.

Elle estime que, s'agissant d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation, le droit applicable est celui qui prévalait au moment où les infractions ont été commises, de sorte que l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas à se référer au schéma de structure communal adopté le 26 février 2011.

Elle critique le motif de l'acte attaqué relatif à la politique du fait accompli en faisant valoir que le registre de la population n'est qu'un indice parmi d'autres, et qu'il ne permet pas de savoir de manière certaine si le bien était ou non déjà divisé en plusieurs logements à l'époque considérée.

Enfin, elle conteste le motif, repris de la décision de la ville de Verviers, relatif aux standards de confort en vigueur actuellement. Elle fait valoir que son projet a été modifié à plusieurs reprises, précisément dans l'optique d'être davantage conforme au bon aménagement des lieux alors que, à son estime, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de répondre aux arguments circonstanciés figurant dans le courrier de l'architecte. Elle estime que les mêmes critiques peuvent être formulées à l'encontre des motifs relatifs à la configuration des lieux ou à la réaffectation du bâtiment arrière en logements.

Dans son mémoire en réplique, elle estime que l'auteur de l'acte attaqué, en ce qu'il soutient que le projet est contraire au bon aménagement des lieux et qu'il ne rencontrerait pas l'exigence de logement qualitatif, ne donne pas une réponse aux considérations techniques et factuelles de l'architecte.

VI.2. Examen

La partie requérante semble critiquer l'affirmation de l'auteur de l'acte attaqué selon laquelle, d'une part, « il convient de déplorer la politique du fait accompli » et, d'autre part, « la décision de l'autorité ne peut être infléchie par une telle situation ». Le grief manque néanmoins en fait en ce qu'il évoque l'existence ou l'absence d'infractions pénales dès lors que l'autorité n'évoque pas cette notion et se contente de constater le fait que certains actes et travaux ont été accomplis sans permis.

Contrairement à ce que la partie requérante semble alléguer, le service de l'urbanisme de la ville de Verviers a, dans son courrier du 2 avril 2013, justifié adéquatement la date de référence en prenant en considération les données du registre de la population aux dates du 19 août 1994 et du 30 septembre 2002. Du reste, la partie requérante n'apporte aucun élément de nature à remettre en cause ces constats.

Par ailleurs, la partie requérante ne revendique pas l'application d'un état du droit antérieur spécifique et elle ne précise pas la date à laquelle les actes et travaux en cause ont été réalisés.

En ce qui concerne la référence au schéma de structure communal adopté en 2011, il convient de relever que l'auteur de l'acte attaqué n'en tire aucune conséquence. Il énonce, certes, le fait que le bien se situe au schéma « en zone de centre-ville, de quartiers centraux et dans une zone de protection des ensembles architecturaux », mais le permis est refusé à cause du nombre de logements envisagé

et non en raison de l'application de ce schéma. Partant, la critique, qui ne porte pas sur un motif justifiant le refus, est inopérante.

S'agissant des motifs tenant aux standards de confort en vigueur actuellement, à la configuration des lieux ou à la réaffectation du bâtiment d'arrière-zone en logements, la partie requérante ne peut substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité. Seule l'erreur manifeste d'appréciation peut, le cas échéant, être sanctionnée par le Conseil d'État. La partie requérante ne démontre pas qu'une telle erreur a été commise.

En réalité, l'auteur de l'acte attaqué a procédé à une appréciation complète du dossier et de l'ensemble de ses évolutions, en se ralliant expressément à la proposition de la DGO4 qui reproduit notamment la motivation de la décision de la ville de Verviers, laquelle se réfère à « la distribution du bâtiment [qui] ne permet pas la réalisation d'un nombre aussi important de logements qui puissent satisfaire aux standards de confort que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle ». Cette proposition reproduit également un extrait du nouvel avis défavorable de la commission d'avis sur les recours, auquel elle indique se rallier. Elle expose en outre de manière très concrète les raisons tenant au bon aménagement des lieux – reproduites au point 20 de l'exposé des faits – pour lesquelles elle considère que les logements du volume principal (duplex et studio) et ceux de l'annexe arrière ne répondent pas au prescrit de l'article 1er du CWATUP.

Cette motivation formelle étant suffisante et adéquate, le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse 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.

La requête en annulation 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 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 12 novembre 2020 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa Wiame Colette Debroux