

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 250.265 du 30 mars 2021

A. 227.207/XIII-8555

En cause : **DAHMEN** Carole,
ayant élu domicile chez
M^{es} Pierre SCHMITZ, Pierre LEJEUNE
et Nathalie SCHYNTS, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

RENARD Éric,
ayant élu domicile chez
M^e Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 16 janvier 2019, Carole Dahmen demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 novembre 2018, lui refusant un permis d'urbanisme relatif à un bien situé rue de Hodister, 52 à Pepinster, cadastré section C, n° 360 b 5, et ayant pour objet la régularisation d'un appartement dans un immeuble existant.

Par une requête introduite par la voie électronique le 12 février 2021, Carole Dahmen sollicite une indemnité réparatrice.

II. Procédure

Par une requête introduite le 7 février 2019, Éric Renard a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 12 mars 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur adjoint 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 26 janvier 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 mars 2021.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Pierre Lejeune, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur adjoint, a été entendue 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

Faits relatifs à la division et à l'acquisition du bien litigieux

1. Le bien litigieux est sis rue Hodister à Pepinster. Il se compose de trois niveaux – soit un rez-de-chaussée et deux étages – et se situe sur un terrain dont la superficie est de 506,47 m².

Il se trouve en zone d'activité économique industrielle et en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen, adopté par l'arrêté royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

2. Le 10 décembre 2008, les parties requérante et intervenante acquièrent le bien litigieux, lequel faisait partie d'un plus grand ensemble et résulte d'une division préalable réalisée par la société à laquelle ils l'ont acheté.

Lors de cette acquisition, la partie requérante achète en propriété exclusive le « lot 2 » du bien qui inclut, entre autres, 195,58 m² du premier étage – lequel compte, au total, 400,08 m² – et 165,90 m² du second étage – lequel compte, au total, 401,18 m².

La partie intervenante fait l'acquisition du « lot 1 » du même immeuble qui comprend, notamment, le solde des superficies concernées, ainsi que l'entièreté du rez-de-chaussée. Il fait également l'acquisition, seul, des terrains qui jouxtent le bien litigieux à gauche et à l'arrière.

Faits relatifs à la transformation du premier étage de l'immeuble litigieux en logement

3. Le 16 mars 2009, les parties requérante et intervenante adressent à la commune de Pepinster une demande de permis d'urbanisme – avec demande de dérogation au plan de secteur – ayant l'objet suivant : « Transformation, à l'étage +1, d'un bâtiment industriel existant, en logement (sis 44/456 rue de Hodister à Pepinster) ». Toutefois, dans sa demande, la partie intervenante précisait exercer son activité professionnelle / commerciale au rez-de-chaussée et vouloir avoir son logement sur place, pour des raisons de facilité.

4. Le 7 juillet 2009, le collège communal de Pepinster délivre le permis d'urbanisme sollicité.

5. Les parties requérante et intervenante se séparent par après.

La partie requérante indique, dans sa requête, que les baies intérieures permettant la communication entre les deux lots du niveau 1 sont obturées, à la suite de cette séparation.

Elle ajoute que le « lot 2 » devient accessible par l'une des portes-fenêtres dont la réalisation a été autorisée par le permis d'urbanisme du 7 juillet 2009. Elle précise, toutefois, qu'elle fait réaliser à cet effet un escalier et une plateforme extérieurs.

Faits relatifs à la procédure en infraction urbanistique

6. Le 16 octobre 2014, le collège communal de Pepinster s'adresse à la partie requérante pour dénoncer les travaux de construction d'une passerelle qu'elle entreprend sans permis.

La commune l'invite à régulariser la situation et l'informe qu'un procès-verbal sera dressé.

7. Le 26 janvier 2015, le même collège communal s'adresse aux parties requérante et intervenante pour dénoncer le non-respect du permis d'urbanisme délivré le 7 juillet 2009, qui autorise l'aménagement d'un seul logement dans le bien litigieux.

8. Le 6 février 2015, la partie intervenante est entendue par la police de la zone Vesdre.

Elle expose, à cette occasion, que dès l'origine, la demande de permis portait sur un changement d'affectation du premier niveau vers du logement, avec une scission en deux parties distinctes pour qu'en cas de séparation, lui et la partie requérante puissent garder chacun leur logement.

9. Le 16 novembre 2015, le conseil de la partie requérante écrit à la commune pour l'informer qu'aucun procès-verbal n'a été notifié à sa cliente et pour l'inviter à ne pas faire obstacle à l'instruction du dossier de régularisation.

10. Le 18 novembre 2015, le fonctionnaire délégué informe le collège communal de Pepinster que le logement ainsi scindé en deux contrevient au permis d'urbanisme du 7 juillet 2009 qui porte sur la transformation d'un bâtiment

industriel en un logement unifamilial. Il considère que l'infraction commise n'est pas régularisable.

11. Le 16 décembre 2015, la police de la Zone Vesdre entend la partie requérante.

12. Le 4 janvier 2016, le conseil de la partie requérante écrit au service urbanisme de la commune que les procès-verbaux établis jusqu'alors n'ont pas pour objet de constater une infraction et l'invite à nouveau à ne pas faire obstacle à l'instruction du dossier de régularisation.

Faits relatifs aux demandes de permis d'urbanisme

13. Le 25 mars 2016, la partie requérante introduit, auprès de la commune de Pepinster, une demande de permis d'urbanisme portant sur le bien litigieux et ayant pour objet les actes et travaux suivants : « Régularisation d'un appartement dans un immeuble existant ».

Le rapport sur les actes et travaux projetés rappelle que la demande de permis porte sur la « régularisation d'un appartement dans un immeuble existant » mais, aussi, sur le placement d'un escalier extérieur et d'une plate-forme en façade arrière, et que le projet comporte des dérogations au plan de secteur.

14. Le 6 avril 2016, la commune de Pepinster informe la partie requérante qu'une infraction urbanistique a été commise et que sa demande est irrecevable tant que le versement du montant de la transaction n'a pas été effectué.

15. Le 23 juin 2016, le conseil de la partie requérante informe le fonctionnaire délégué qu'un litige civil l'oppose à la partie intervenante au sujet de l'immeuble litigieux.

16. Suite à un courrier du conseil de la partie requérante demandant des nouvelles du dossier, la commune de Pepinster répond le 7 novembre 2016 que le dossier d'infraction doit être prochainement clôturé.

17. Par un courrier non daté mais reçu le 8 mai 2017, la partie requérante saisit le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 118, § 1^{er}, 3^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), alors applicable.

18. Le 18 mai 2017, le fonctionnaire délégué déclare sa saisine irrecevable. Il se fonde sur le fait que la commune de Pepinster a notifié le procès-verbal d'infraction à la partie requérante.

19. Par courrier recommandé du 9 juin 2017, réceptionné le 12 juin 2017, la partie requérante introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision du fonctionnaire délégué du 18 mai 2017.

20. Le 10 juillet 2017, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur la demande.

21. Le 15 septembre 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 propose ministre de refuser le permis sollicité.

22. Le 28 septembre 2017, le ministre refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué dans le recours n° A.223.885/XIII-8194.

23. La partie requérante introduit auprès de la commune de Pepinster une nouvelle demande de permis. Un récépissé de dépôt de cette demande est établi le 13 juin 2018.

24. Le 29 juin 2018, la commune de Pepinster accuse réception d'un dossier complet.

25. Par courriers datés respectivement des 1^{er} et 2 août 2018, la commune de Pepinster informe la partie requérante et son architecte qu'« étant donné qu'une infraction urbanistique a été commise et qu'un procès-verbal a été établi avant l'entrée en vigueur du CoDT », la demande est déclarée irrecevable tant que la procédure transactionnelle n'est pas clôturée.

26. En sa séance du 7 août 2018, le collège communal de Pepinster prend acte de l'irrecevabilité de la demande formulée par la partie requérante.

27. Par courrier recommandé du 20 août 2018, la partie requérante introduit auprès du Gouvernement wallon un recours à l'encontre de « la décision du Collège communal de Pepinster du 1^{er} août 2018 ».

28. Le 11 septembre 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 sollicite de la commune de Pepinster les informations relatives aux infractions urbanistiques reprochées à la partie requérante. Celles-ci lui sont transmises le lendemain.

29. Le dossier administratif ne comporte aucun avis émis par la commission d'avis sur les recours faisant suite à l'audition du 25 septembre 2018.

30. Le 31 octobre 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 propose au ministre de refuser le permis sollicité.

31. Le 22 novembre 2018, le ministre refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué dans le présent recours.

32. Le 2 décembre 2019, la partie requérante vend son bien à la partie requérante.

33. Par un jugement du 20 janvier 2020, le juge de Paix du premier canton de Verviers constate le souhait des parties requérante et intervenante de faire rayer leur cause et fait droit à cette demande.

IV. Recevabilité

IV.1. Persistance de l'intérêt au recours

IV.1.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante indique que le 2 décembre 2019, elle a vendu sa propriété à la partie intervenante.

Elle fait valoir, dans ce cadre, les éléments suivants :

- ce fait ne peut être assimilé à un manquement qui pourrait lui être personnellement reproché;
- la vente est intervenue dans des conditions financières très défavorables en raison de l'acte attaqué;
- toujours en raison de l'acte attaqué, seule la partie intervenante, avec laquelle elle est en conflit, était susceptible de se porter acquéreur et a entendu profiter de la situation.

Elle précise avoir acquis son bien au prix de 40.000 €, pour un coût total avec les frais de 49.546,41 €. Elle ajoute avoir utilisé un crédit de rénovation pour un montant de 19.252,44 € et avoir financé les travaux sur fonds propres pour un

montant de 10.203,60 €. Elle indique avoir vendu son bien pour la somme de 47.500 € et conclut avoir subi une perte de 31.502,45 €.

Elle déduit de ces éléments qu'elle conserve son intérêt au recours.

B. Les parties adverse et intervenante

Les parties adverse et intervenante soulèvent toutes deux une exception d'irrecevabilité, estimant que la partie requérante ne justifie plus d'un intérêt à son recours dès lors qu'elle a perdu sa qualité de propriétaire du bien en vertu de laquelle elle trouvait un intérêt direct.

IV.1.2. Examen

La partie requérante justifiait son intérêt au recours introduit à l'encontre du refus de permis d'urbanisme par sa qualité de propriétaire du bien concerné. Ayant vendu celui-ci à la partie intervenante le 2 décembre 2019, elle a perdu cette qualité.

Elle indique conserver néanmoins son intérêt au recours, estimant avoir subi une perte financière lors de la revente de son bien, en raison de l'acte attaqué.

Par une requête du 23 février 2021, elle a introduit une demande d'indemnité réparatrice.

Par un arrêt n° 244.015 du 22 mars 2019, l'Assemblée générale du Conseil d'État a jugé comme suit :

« Le cadre applicable

6. Une annulation est une forme particulière de rétablissement de la légalité consistant à faire disparaître rétroactivement l'acte attaqué de l'ordonnancement juridique, ce qui doit, ou à tout le moins peut, inciter l'autorité à prendre une nouvelle décision.

7. Eu égard à l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le recours en annulation visé à l'article 14 de ces lois, peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État "par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt".

Cette exigence vise à assurer la sécurité juridique et une bonne administration de la justice.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si la partie requérante qui le saisit, justifie d'un intérêt à son recours. Le Conseil d'État doit veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée de manière excessivement restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3; C.E.D.H., 17 juillet 2018, Vermeulen c. Belgique, §§ 42 e.s.).

L'intérêt doit non seulement exister au moment de l'introduction du recours mais également perdurer jusqu'à la clôture des débats.

8. Pour être considéré comme suffisant, l'intérêt doit être notamment direct et procurer à la partie requérante un avantage en lien, suffisamment direct, avec la finalité d'une annulation, à savoir la disparition de l'acte attaqué de l'ordonnancement juridique.

Est en conséquence insuffisant pour obtenir l'annulation de la décision attaquée, l'intérêt d'une partie requérante qui a évolué au cours de la procédure d'annulation et qui se limite au seul intérêt d'entendre déclarer illégale ladite décision afin de faciliter l'octroi d'une indemnité par les tribunaux de l'ordre judiciaire, qui peuvent à cet effet constater eux-mêmes la faute éventuelle de l'autorité.

9. Des objections peuvent apparaître dans le cas où les circonstances à l'origine de la perte de l'intérêt ne peuvent être reprochées à la partie requérante et lorsque le rejet de l'annulation que celle-ci poursuit est prononcé pour ce motif et que les moyens qu'elle a invoqués ne sont pas examinés.

10. Depuis la révision de l'article 144 de la Constitution et l'insertion de l'article 11bis dans les lois coordonnées sur le Conseil d'État, le Conseil d'État est désormais également investi d'une compétence d'indemnisation. L'objectif poursuivi a ainsi été de répondre à la critique selon laquelle le Conseil d'État a pour seul choix, dans le cadre du contentieux d'annulation, de procéder à une annulation ou de ne pas y procéder et de permettre un règlement plus abouti des litiges.

Eu égard à l'insertion de ce nouvel article 11bis, le Conseil d'État peut à la demande de "[t]oute partie requérante ou intervenante qui poursuit l'annulation d'un acte, d'un règlement ou d'une décision implicite de rejet en application de l'article 14, § 1^{er} ou § 3, [des lois sur le Conseil d'État]" et qui a subi un préjudice du fait de l'illégalité de l'acte, allouer une indemnité réparatrice à la charge de l'auteur de l'acte.

11. L'attribution de cette compétence d'indemnisation implique pour le Conseil d'État l'obligation d'exercer effectivement cette nouvelle compétence chaque fois qu'il est saisi d'une demande recevable en ce sens. La demande d'indemnité réparatrice peut être introduite en même temps que le recours en annulation ou au cours de l'examen de celui-ci ou dans les soixante jours qui suivent la notification de l'arrêt ayant constaté l'illégalité.

12. Pour qu'une indemnité réparatrice puisse être allouée, il faut dans tous les cas qu'une illégalité soit constatée dans un arrêt du Conseil d'État statuant sur un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er} ou § 3, des lois sur le Conseil d'État.

13. Dans l'hypothèse où aucune demande d'indemnité réparatrice n'a été introduite au cours de la procédure d'annulation, cette demande doit, pour être recevable, être introduite "dans les soixante jours qui suivent la notification de l'arrêt [statuant sur un recours en annulation] ayant constaté l'illégalité" – ce qui suppose qu'un tel arrêt soit déjà prononcé (article 11bis, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État; article 25/3 du règlement général de procédure).

14. Par contre, si la demande d'indemnité réparatrice est introduite en même temps que le recours en annulation ou au cours de l'examen de celui-ci, il n'est pas requis, pour des raisons évidentes, qu'il existe un arrêt constatant l'illégalité de la décision attaquée. Dans ce cas, l'introduction de cette demande a également pour effet – ainsi qu'il ressort des arrêts de l'assemblée générale de la section du contentieux administratif n^{os} 241.865 et 241.866 du 21 juin 2018 – d'étendre les possibilités qu'a le Conseil d'État de statuer dans le cadre du recours en annulation.

15. Certes, l'introduction de la demande d'indemnité réparatrice au cours de la procédure d'annulation ne pourra pas empêcher le rejet de l'annulation par le Conseil d'État si la partie requérante a perdu son intérêt à l'annulation qu'elle poursuivait. Il n'en reste pas moins que l'introduction de la demande d'indemnité réparatrice entraîne, le cas échéant, pour le Conseil d'État – si tant est que le recours en annulation était initialement recevable et que la perte de l'intérêt ne résulte pas d'un acte que la partie requérante aurait elle-même accompli ou négligé d'accomplir et qui puisse lui être personnellement reproché – l'obligation d'examiner les moyens et de constater éventuellement l'illégalité de la décision

attaquée pour autant que cela soit nécessaire pour statuer sur la demande d'indemnité réparatrice.

16. Dès lors, une partie requérante, dont l'intérêt à la procédure a évolué, en l'absence de tout manquement de sa part, d'un intérêt à l'annulation au seul intérêt visant à entendre déclarer illégale la décision attaquée, et ce en vue d'obtenir une indemnité, peut, par la voie de l'article 11*bis*, nouveau, des lois sur le Conseil d'État, obtenir de ce dernier qu'il procède néanmoins à une appréciation des moyens qu'elle invoquait dans le cadre de son recours en annulation.

17. Une partie requérante qui ne justifie plus d'un intérêt à l'annulation et qui n'a pas introduit de demande d'indemnité réparatrice au cours de la procédure d'annulation ne pourra donc pas attendre du Conseil d'État qu'il procède à une appréciation de ses moyens dans le seul but de faciliter l'éventuel octroi d'une indemnité.

En effet, pour que le Conseil d'État soit compétent, dans le cadre du recours en annulation contre un acte juridique, pour vérifier la légalité ou l'illégalité de cet acte pour les besoins de l'octroi d'une indemnité, il faut également qu'une demande en ce sens lui a effectivement été soumise. Si tel n'est pas le cas, le Conseil d'État sort du cadre de ses compétences et de l'objet de l'unique requête qui lui a été soumise, à savoir un recours en annulation.

18. Il découle de ce qui précède que la situation de la catégorie des parties requérantes qui n'ont plus d'intérêt à une annulation pour des motifs qui ne leur sont pas imputables mais qui ont également introduit une demande d'indemnité réparatrice au cours de la procédure d'annulation est fondamentalement différente de celle de la catégorie des parties requérantes qui n'ont également plus d'intérêt à une annulation pour des motifs qui ne leur sont pas imputables et qui n'ont pas demandé d'indemnité réparatrice au Conseil d'État au cours de la procédure d'annulation.

En introduisant une demande d'indemnité réparatrice pendant la procédure d'annulation, la première catégorie de parties requérantes permet au Conseil d'État, même s'il ne se prononcera plus sur l'annulation faute d'intérêt actuel au recours, d'encore examiner les moyens invoqués dans la mesure où cela s'avère nécessaire pour statuer sur la demande d'indemnité réparatrice qui lui a également été soumise et qu'il doit traiter. La seconde catégorie de parties requérantes a, quant à elle, choisi de ne pas introduire de demande d'indemnité réparatrice au cours de la procédure d'annulation.

L'éventuelle inégalité de traitement observée à l'égard de ces dernières parties requérantes résulte par conséquent uniquement de la décision qui leur est propre de ne pas introduire de demande d'indemnité réparatrice au cours de la procédure d'annulation.

19. La différence de traitement ne génère en outre pas d'effets disproportionnés.

Une partie requérante qui introduit une demande d'indemnité réparatrice pendant la procédure d'annulation ne peut plus, eu égard à l'avant-dernier alinéa de l'article 11*bis* des lois sur le Conseil d'État, «intenter une action en responsabilité civile pour obtenir une réparation du même préjudice». Dès lors, si une partie requérante devait perdre son intérêt au recours en annulation pour des raisons qui ne lui seraient pas imputables, le Conseil d'État ne pourrait que rejeter son recours sans procéder à l'examen d'une illégalité éventuelle de l'acte attaqué de sorte que cette partie serait ainsi privée d'un accès au juge pour solliciter une indemnité.

Par contre, une partie requérante qui n'a pas introduit de demande d'indemnité au cours de la procédure d'annulation, conserve au moins, après la décision statuant sur le recours en annulation, la faculté de réclamer une indemnité auprès des tribunaux de l'ordre judiciaire. Au demeurant, il n'est pas allégué et il n'est pas non plus établi qu'une partie requérante qui poursuit l'obtention d'une indemnité auprès des tribunaux de l'ordre judiciaire aura moins de garanties et bénéficiera d'une protection juridique moindre par rapport à une partie requérante qui introduit une demande d'indemnité réparatrice auprès du Conseil d'État concernant le même préjudice ».

Conformément à cet arrêt, il y a lieu de considérer que la partie requérante qui n'est plus propriétaire du bien objet de la décision de refus attaquée n'a plus d'intérêt à l'annulation. Cependant, le fait qu'elle a vendu son immeuble ne peut être assimilé à un manquement qui pourrait lui être personnellement reproché, dès lors qu'elle indique que c'est précisément en raison de l'acte attaqué qui lui refuse d'aménager un logement dans son bien qu'elle a vendu celui-ci.

Il s'ensuit que, conformément à l'arrêt n° 244.015 du 22 mars 2019 évoqué ci-avant, il existe, dans le chef du Conseil d'État, une obligation d'examiner les moyens afin de pouvoir constater l'éventuelle illégalité de la décision attaquée, cet examen étant nécessaire pour statuer sur la demande d'indemnité réparatrice.

IV.2. Recevabilité de l'intervention

IV.2.1. Thèse de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante soulève une exception d'irrecevabilité de l'intervention, estimant que celle-ci est illégitime. Elle rappelle qu'il s'agit de son ancien compagnon avec lequel la relation est désormais conflictuelle. Elle fait état du fait que sa demande de permis vise à mettre fin à une situation irrégulière tant dans son chef que dans celui de la partie intervenante, à savoir l'existence de deux logements au sein du bâtiment. Elle affirme que la partie adverse considèrerait, du reste, que la partie intervenante était également en situation irrégulière du fait de la création de ce deuxième logement. Elle estime que par son intervention, cette partie cherche donc à maintenir une situation illégitime qui lui a permis d'obtenir le rachat de l'immeuble à un prix réduit.

IV.2.2. Examen

L'article 21bis, alinéa 1^{er}, première phrase, des lois coordonnées sur le Conseil d'État énonce que « Ceux qui ont intérêt à la solution de l'affaire peuvent y intervenir ».

L'article 52, § 3, 4^o, du règlement général de procédure exige que la requête en intervention contienne « un exposé de l'intérêt qu'a le demandeur en intervention à la solution de l'affaire ».

Conformément aux deux dispositions précitées, celui qui souhaite intervenir à la cause doit établir qu'il peut retirer un avantage personnel soit de l'annulation de l'acte attaqué, soit du rejet du recours.

Cet intérêt doit donc être certain, direct et personnel, même lorsqu'il s'agit d'une intervention volontaire. Le caractère direct de l'intérêt suppose qu'il existe une liaison causale directe, sans l'interposition d'un lien de droit ou de fait, entre l'acte attaqué et l'intervenant.

En l'espèce, la partie intervenante est, notamment, propriétaire exclusif du « lot 1 » sis au premier étage du bien sis rue Hodister à Pepinster, lequel lot jouxte le « lot 2 » qui est l'objet de l'acte attaqué.

Elle était également propriétaire, en indivision avec la partie requérante, du chemin d'accès au bien litigieux et, seul, du terrain situé à l'arrière de ce même bien, et sur lesquels ont été posés l'escalier et la plate-forme extérieurs menant au «lot 2».

Compte tenu de cette qualité, elle dispose d'un intérêt certain, direct et personnel à la solution du litige et, partant, est recevable à intervenir à l'appui de la légalité de l'acte attaqué.

L'exception n'est pas accueillie.

V. Le premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

1. Le premier moyen – divisé en quatre branches – est pris « de la violation des articles D.I.6, D.IV.66, D.IV.67, R-I.6-4 et R.IV.66-2 du CoDT » et « de la violation du principe général “*audi alteram partem*” et du principe du contradictoire ».

2. Dans une première branche, la partie requérante dénonce l'inutilité de la requête formulée au terme de la première analyse établie par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 et visant à obtenir la preuve de la notification des procès-verbaux sur la base desquels la commune de Pepinster a déclaré ladite demande de permis irrecevable, au motif que l'intéressée a toujours soutenu qu'aucun procès-verbal ne lui avait été notifié et ne pouvait dès lors pas apporter une telle preuve.

Elle reproche également à la première analyse susvisée de ne pas contenir d'examen du fond du dossier et, partant, d'annihiler l'effet utile de la procédure d'audition dans le cadre du recours introduit par elle.

3. Dans une deuxième branche, elle dénonce l'absence d'évocation, lors de l'audition devant la commission d'avis sur les recours, d'un aspect jugé essentiel par l'auteur de l'acte attaqué et inconnu d'elle, à savoir une contestation par un tiers de la passerelle qu'elle a placée.

Elle en conclut qu'en fondant l'acte attaqué sur un élément inconnu d'elle, la partie adverse méconnaît le principe général *audi alteram partem*, le principe du contradictoire et l'article D.IV.66 du Code du développement territorial (CoDT).

4. Dans une troisième branche, elle critique l'absence d'avis établi par la commission d'avis sur les recours à l'issue de la séance d'audition en violation des articles D.I.6 et R-1.6-4 du CoDT. Elle insiste sur le fait que les manquements dénoncés ci-dessus l'ont privée d'une garantie essentielle et n'ont pas permis à la séance d'audition de présenter un effet utile.

5. Dans une quatrième branche, elle soutient que la proposition de décision formulée par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 a été transmise au ministre en dehors du délai imparti pour ce faire et, partant, qu'elle était alors incompétente pour la formuler. À son estime, en s'appropriant la proposition de décision établie par une administration devenue incompétente, l'auteur de l'acte attaqué méconnaît les dispositions visées au moyen.

Elle dénonce également l'absence d'envoi à son attention d'un avis l'informant de la transmission de la proposition de décision formulée par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 au ministre compétent alors qu'il s'agit, à son estime, d'une formalité substantielle.

B. Le mémoire en réplique

6. Quant à la première branche, la partie requérante observe que la partie adverse s'abstient d'exposer en quoi il est évident que la question relative à la notification des procès-verbaux de constat d'infraction posée au terme de la première analyse établie par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 est utile et qu'elle n'est pas en mesure de contester que cette question s'est déjà posée lors d'un précédent recours, ayant le même objet, à l'occasion duquel elle avait précédemment décidé que la demande de permis était recevable.

Elle fait, en outre, valoir que la première analyse établie par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 ne comporte en aucune façon une première appréciation sur l'objet même de la demande et du recours, à savoir l'obtention d'un permis, et qu'aucune des considérations qui fondent la décision finale n'y est abordée.

7. Quant à la deuxième branche, elle affirme avoir ignoré que son ancien compagnon – qui avait accepté le principe même de la division du bien, le principe d'un accès distinct à son appartement par l'arrière de l'immeuble et la concrétisation de ce principe par le percement d'une baie menant de l'escalier intérieur vers le jardin et par l'aménagement d'une ancienne fenêtre en baie extérieure – avait désormais décidé d'instrumentaliser le droit de l'urbanisme pour lui nuire en élevant une contestation sur la passerelle et l'escalier extérieur.

Elle précise que cet élément n'est apparu qu'ultérieurement à la lecture de l'acte attaqué, de la requête en intervention déposée dans le présent dossier et du mémoire en intervention déposé le 12 février 2019 dans l'affaire portant le n° A. 223/885/XIII-8.194.

Elle réitère également sa position quant à l'absence d'évocation par la DGO4 lors de son audition par la commission d'avis sur les recours de cette contestation, laquelle n'est pas révélée par les pièces du dossier administratif de sorte que les débats n'ont pas présenté un effet utile.

8. Quant à la troisième branche, elle estime qu'elle a bien intérêt à sa critique relative à l'absence de rédaction d'un avis par la commission d'avis sur les recours dans la mesure où, en cas d'avis effectif, l'autorité doit avoir égard à celui-ci soit pour s'y conformer, soit pour s'en écarter, au terme d'une motivation adéquate, alors qu'un avis réputé favorable n'a, comme en l'espèce, eu aucun impact sur la décision finale.

9. Quant à la quatrième branche, elle affirme que le moyen tel que libellé dans la requête répond à la double exigence d'identifier la norme méconnue et d'exposer en quoi consiste la violation alléguée de sorte qu'il est recevable. Elle souligne du reste qu'il pose une question de compétence *ratione temporis* de sorte qu'il relève de l'ordre public.

Elle rappelle que la proposition de décision a été rédigée et expédiée au ministre par une administration qui avait cessé d'être compétente pour ce faire et qu'en s'appropriant cette proposition, l'auteur de l'acte attaqué s'est dès lors approprié cette illégalité.

Elle constate, enfin, que la partie adverse ne répond en rien au grief tiré de l'absence d'avis d'envoi à son adresse contrairement au prescrit s'imposant à elle et à l'annonce contenue dans sa lettre accusant réception du recours.

C. Le dernier mémoire

10. À propos de l'intérêt à la première branche du moyen, la partie requérante indique que le premier élément de sa critique, à savoir l'existence d'une question inutile traitée dans l'analyse préalable, forme un tout avec le second, soit l'absence d'examen du fond du dossier, en vue de démontrer que la partie adverse n'a pas réalisé une « première analyse du dossier » au sens de l'article D.IV.66 du CoDT.

Quant à ce premier élément, elle affirme qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier administratif que l'autorité pouvait avoir un doute quant à la notification des procès-verbaux, cette question ayant déjà été tranchée négativement. À propos du second, dès lors que la disposition précitée ne précise pas ce qu'il y a lieu d'entendre par une « première analyse », elle est d'avis qu'il faut s'en tenir au sens usuel, soit « une étude minutieuse, précise faite pour dégager les éléments qui constituent un ensemble, pour l'expliquer, l'éclairer ». Elle estime qu'il ne peut être déduit que cette analyse ne comporte pas une première appréciation sur le fond du dossier.

11. Elle se désiste de ses deuxième et troisième branches.

12. À propos de la quatrième branche, elle affirme que le délai imparti à l'administration pour adresser au ministre sa proposition de décision est un délai de rigueur et en déduit qu'en l'espèce, cette proposition a été rédigée et expédiée au ministre par une administration qui avait cessé d'être compétente pour ce faire, de sorte qu'en s'appropriant cette proposition, le ministre s'est approprié cette illégalité.

V.2. Examen

13. L'article D.I.6 du CoDT prévoit ce qui suit :

« § 1^{er}. La commission d'avis sur les recours, ci-après “la commission d'avis”, siège à Namur et remet un avis au Gouvernement sur les recours introduits contre les décisions relatives aux demandes de permis et de certificats d'urbanisme n° 2 prises par le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§ 2. Le président et les membres de la commission d'avis sont nommés par le Gouvernement. Le président représente le Gouvernement.

Outre le président, quatre membres siègent à la commission d'avis: deux personnes parmi celles proposées par l'Ordre des architectes et deux personnes parmi celles proposées par la Chambre des Urbanistes de Belgique. Lorsque le recours est relatif à un bien visé à l'article D.IV.17 alinéa 1^{er}, 3^o, un cinquième membre, représentant la Commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne, y siège.

Lorsque le recours est relatif à un bien situé dans les communes de la Communauté germanophone, ou lorsque le recours concerne un dossier introduit en allemand conformément aux règles sur l'emploi des langues, et relatif à un bien situé dans les communes de Malmedy et de Waimes, un des deux membres choisis parmi les personnes proposées par l'Ordre des architectes est de langue allemande.

§ 3. La commission délibère valablement si le président et deux autres membres au moins sont présents.

§ 4. Le secrétariat de la commission est assuré par la DGO4.

Le Gouvernement arrête les modalités de composition et de fonctionnement de la commission. Le Gouvernement peut arrêter le montant du jeton de présence du président et des membres de la commission d'avis ».

L'article D.IV.66 du CoDT dispose comme suit :

« Dans les dix jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin transmet :

1° à la personne qui a introduit le recours ou au demandeur qui souhaite que sa demande soit instruite, un accusé de réception qui précise la date à laquelle a lieu l'audition par la commission d'avis sur les recours;

2° aux autres parties une copie du dossier de recours et l'invitation à l'audition précitée.

Le Gouvernement sollicite l'avis de la commission et, dans les quarante-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, l'administration ainsi que la commission d'avis.

Au plus tard dix jours avant la tenue de l'audition, l'administration envoie aux personnes ou instances invitées une première analyse du recours sur la base des éléments versés au dossier à ce stade de la procédure ainsi que le cadre dans lequel s'inscrit le projet, à savoir :

1° la situation et, le cas échéant, les dérogations ou les écarts au plan de secteur, aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou à un permis d'urbanisation;

2° l'inscription du bien immobilier sur la liste de sauvegarde, s'il est classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en vertu du Code wallon du Patrimoine ou en vertu de la législation applicable en région de langue allemande, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code, sa localisation dans un périmètre visé aux articles D.V.I, D.V.7, ou D.V.9, dans un plan d'expropriation ou si le bien est visé à l'article D.IV.57.

Lorsque la demande est relative à un bien visé au Titre VI ou au Titre VII du Code wallon du Patrimoine, le Gouvernement invite l'Administration du patrimoine. Lorsque la demande a fait l'objet d'un avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles, le Gouvernement invite la Commission.

ors de l'audition, les personnes ou instances invitées peuvent déposer au dossier, après l'avoir exposée, une note de motivation ou toute pièce complémentaire qu'elles jugent utile.

Dans les huit jours de la tenue de l'audition, la commission d'avis transmet simultanément son avis à l'administration et au Gouvernement. À défaut, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours.

Le Gouvernement peut arrêter les modalités d'instruction des recours ».

L'article D.IV.67 du CoDT prévoit ce qui suit :

- « Dans les soixante-cinq jours à dater de la réception du recours, l'administration envoie au Gouvernement une proposition motivée de décision et en avise le demandeur.

Dans les trente jours de la réception de la proposition de décision ou, à défaut, dans les nonante-cinq jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie simultanément sa décision au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

À défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement au demandeur dans le délai imparti, la décision dont recours est confirmée ».

L'article R.I.6-4 du CoDT dispose comme suit :

- « La Commission émet un avis motivé en fonction du repérage et de la première analyse du recours visés à l'article D.IV.66, des circonstances urbanistiques locales, des éléments mis en exergue lors des débats de l'audition et des documents déposés au dossier lors de l'audition.

En cas de parité des voix, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours.

L'avis de la Commission est signé par le président ou son suppléant et par le secrétaire permanent ou, en cas d'absence, par le secrétaire adjoint ».

L'article R.IV.66-2 du CoDT prévoit ce qui suit :

- « Le repérage visé à l'article R.IV.66-1, alinéa 3, 2°, joint à la première analyse du recours visée à l'article D.IV.66. est validé par la Direction en charge des recours au sein de la DGO4.

Les agents instruisant le recours ne peuvent être intervenus à quelque titre que ce soit dans le cadre de l'instruction du dossier par le collège communal, le fonctionnaire délégué ou par tout autre acteur.

La DGO4 tient le dossier et les éléments reçus à la disposition des membres.

Les pièces complémentaires déposées lors de l'audition sont jointes au dossier administratif ».

14. Le refus d'un permis d'urbanisme ne consiste pas en la privation éventuelle d'un avantage dont l'administré jouissait régulièrement, mais en l'octroi ou le refus d'un avantage ou d'une autorisation administrative dont il ne bénéficiait pas antérieurement. Il ne s'agit donc pas d'une mesure grave impliquant

l'application du principe général de droit *audi alteram partem* à la procédure sur recours administratif en matière de demande de permis d'urbanisme.

Sur la première branche

a) sur la critique relative à l'utilité de la question posée par la DGO4

15. L'auteur de l'acte attaqué se rallie à la proposition de refus formulée par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 transmise le 31 octobre 2018 et énonce ce qui suit :

« Considérant qu'une seconde demande de permis ayant pour objet la régularisation de la création d'un 2^{ème} logement a fait l'objet d'un refus de permis sur recours en date du 28 septembre 2017; que ce refus était motivé comme suit :

[...]

Considérant que le Collège communal a fourni les procès-verbaux d'audition dressés pour l'un le 16 décembre 2015 relativement à l'audition de Carole Dahmen, pour l'autre le 6 février 2015 relativement à l'audition de Renard Eric (propriétaire du bâtiment concerné avec Mme Dahmen); que ces procès-verbaux attestent de l'audition des personnes concernées au sujet de la situation urbanistique du bâtiment objet de la présente demande; qu'ils ne semblent pas constater une infraction;

Considérant en tout état de cause que ces procès-verbaux n'ont pas été notifiés conformément à l'article 156 du Code; que l'autorité de recours ne dispose d'aucune preuve en ce sens;

Considérant dès lors que l'autorité de recours n'est pas en mesure de déclarer le présent recours irrecevable;

[...]

Considérant que le collège communal déclare la demande irrecevable; que cette décision est motivée comme suit :

“Vu l'article D.VII.26 du CoDT, lequel dispose que :

□ Les procès-verbaux ayant fait l'objet d'une notification au procureur du Roi avant la date d'entrée en vigueur du présent Code sont traités sur la base des dispositions en vigueur à la date de la notification, et des articles D.VII.1., D.VII.1bis, D.VII.7, alinéa 3, D.VII.11, alinéa 2, D.VII.12 et D.VII.19, alinéa 1^{er} – Décret du 15 mars 2018, art. unique□.

Étant donné qu'une infraction urbanistique a été commise et qu'un procès-verbal a été établi avant l'entrée en vigueur du CoDT, la demande a été déclarée irrecevable en date du 01/08/2018 tant que la procédure transactionnelle n'est pas clôturée”;

Considérant que, comme le précise la décision du Ministre, les PV dressés ne constatent aucune infraction et la preuve de leur notification n'a pu être apportée; que la demande ne saurait être déclarée irrecevable ».

16. Dans la mesure où l'acte attaqué déclare recevable la demande de permis d'urbanisme introduite par la partie requérante, cette dernière n'a pas intérêt à la critique qu'elle soulève à propos de l'utilité de la requête formulée au terme de la première analyse établie par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 et relative à la recevabilité de sa demande de permis d'urbanisme. Contrairement à ce qu'elle indique, ce grief n'est pas indissociable du second qu'elle formule quant à l'absence d'examen de fond de la demande.

Par ailleurs, le fait d'avoir formulé une demande ne présentant éventuellement aucune utilité n'a, en soi, pas empêché la partie requérante de faire valoir ses observations à propos de tous les aspects de son dossier de demande de permis d'urbanisme dans le cadre de son audition. Autrement dit, à la supposer établie, l'irrégularité invoquée par la partie requérante ne l'a privée d'aucune garantie.

17. Au surplus, l'on relèvera que même si la première analyse dont question ne l'énonce pas expressément, la demande formulée par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 se justifie vraisemblablement par le fait que le dossier en sa possession ne lui permettait pas de vérifier si et, le cas échéant, quand ceux-ci ont été notifiés à la partie requérante et, partant, de se prononcer en pleine connaissance de cause sur la recevabilité de la demande de permis d'urbanisme introduite par elle.

Certes, la partie requérante avait précédemment affirmé qu'aucun procès-verbal ne lui avait jamais été notifié et qu'elle était donc dans l'impossibilité de fournir la preuve d'une telle notification.

Il n'en reste pas moins qu'au moment de rédiger sa première analyse, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 a pu raisonnablement estimer nécessaire, afin de statuer sur la base d'un dossier complet et actualisé, de s'assurer qu'une telle preuve ne pouvait, à ce moment-là encore, pas être apportée par la partie requérante ou par le fonctionnaire délégué.

Dans cette mesure, ce premier grief de la première branche est irrecevable ou, à tout le moins, non fondé.

b) Sur la critique relative au contenu de la première analyse du dossier par la DGO4

18. Tel qu'il est libellé, l'article D.IV.66, alinéa 3, du CoDT n'exige pas que la première analyse dont il y est question contienne une première appréciation en opportunité du recours.

Il n'y a pas lieu de confondre la « première analyse » ici prévue et la « proposition motivée de décision » de la DGO4 prévue à l'article D.IV.67, alinéa 1^{er}, du CoDT. S'agissant d'une première analyse, elle peut être succincte, tant qu'elle ne comporte pas d'erreurs susceptibles d'induire en erreur les instances et autorités appelées à se prononcer par la suite. La définition du dictionnaire Larousse à laquelle se réfère la partie requérante n'emporte pas une autre conclusion: une étude minutieuse et précise des différents éléments de la demande pour l'expliquer et l'éclairer n'implique pas une appréciation en opportunité de ceux-ci.

19. L'article R.IV.66-2, alinéa 1^{er}, du CoDT, quant à lui, prévoit, notamment, que le repérage visé à l'article R.IV.66-1, alinéa 3, 2^o, du CoDT – lequel comprend, en vertu de cette dernière disposition, les informations listées à l'article D.IV.97 du CoDT, à l'exception de son 7^o –, joint à la première analyse du recours dont question à l'article D.IV.66, est validé par la direction en charge des recours au sein de la DGO4.

Cet article ne précise pas les éléments que doit contenir la première analyse du recours dont question à l'article D.IV.66, alinéa 3, du CoDT.

20. Ainsi, les dispositions du CoDT précitées et visées au moyen n'imposent pas que la première analyse du recours établie par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DG04 contienne une première appréciation en opportunité du recours.

Ce grief de la première branche manque, par conséquent, en droit.

Sur les deuxième et troisième branches

21. La partie requérante s'en étant désistée dans son dernier mémoire, il n'y a pas lieu de les examiner.

Sur la quatrième branche

a) Sur le défaut d'information de l'envoi à l'autorité compétente de la proposition de décision

22. Dans sa requête, la partie requérante affirme ne pas avoir été informée de l'envoi au ministre de la proposition de décision, contrairement à ce qui lui avait été annoncé dans la lettre qui lui a été adressée le 29 août 2018 et portant accusé de réception de son recours, et alors qu'il a été considéré qu'une telle information revêt un caractère substantiel. Cette affirmation n'est pas contestée par la partie adverse.

À supposer que l'information de la personne qui a introduit le recours ou du demandeur qui souhaite que sa demande soit instruite concernant l'envoi au Gouvernement de la proposition motivée de décision établie par l'administration constitue une formalité substantielle, il n'est pas établi, en l'espèce, que l'irrégularité, liée à son absence, est de nature à entraîner l'annulation de l'acte attaqué, soit au motif qu'elle a concrètement privé la partie requérante d'une garantie, soit au motif qu'elle a exercé, en l'espèce, une influence sur le sens de l'acte attaqué.

Dans cette mesure, la quatrième branche n'est pas recevable à défaut d'intérêt dans le chef de la partie requérante.

b) Sur la tardivité de l'envoi à l'autorité compétente de la proposition de décision

23. En l'occurrence, le recours formé par la partie requérante a été réceptionné par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 le 21 août 2018. Le délai de soixante-cinq jours visé à l'article D.IV.67, alinéa 1^{er}, du CoDT expirait le 25 octobre 2018.

Il ressort du dossier administratif que la proposition de décision formulée par la direction juridique, des recours et du contentieux a été adressée au ministre par un courrier daté du 31 octobre 2018. Cet envoi est donc tardif.

24. Par ailleurs, la disposition précitée n'interdit pas au ministre de tenir compte, lors de l'appréciation de la demande, d'une proposition de décision formulée par l'administration transmise au-delà du délai de soixante-cinq jours institué à l'alinéa 1^{er}, de cet article D.IV.67 du CoDT.

En effet, la seule sanction attachée au non-respect par l'administration régionale de ce délai est que le ministre doit envoyer sa décision dans le délai maximal de 95 jours à partir de la réception du recours administratif.

25. Partant, l'auteur de l'acte attaqué pouvait prendre en considération, dans le cadre de son appréciation de la demande, la proposition de décision qui lui a été adressée hors délai par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 et estimer pouvoir s'y rallier.

Dans cette mesure, la quatrième branche n'est pas fondée.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

26. Le deuxième moyen est pris « de la violation des articles D.IV.26 § 2 et D.IV.66 du CoDT » et « de l'existence d'erreurs de fait, d'erreurs manifestes d'appréciation, de l'absence de motifs exacts, pertinents et légalement admissibles ».

27. À l'estime de la partie requérante, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur de fait en estimant que l'implantation de la passerelle a été réalisée afin de répondre aux remarques formulées lors de la première procédure de demande de permis.

Elle considère également que l'acte attaqué viole l'article D.IV.26, § 2, du CoDT en ce qu'il énonce que « l'implantation de cette passerelle est contestée par le propriétaire voisin » et que « cette implantation ne respecterait pas le droit civil des tiers en ce qu'elle s'implante sur la propriété voisine » alors que les questions de droit civil ne doivent pas être prises en considération.

B. Le mémoire en réplique

28. La partie requérante fait le constat suivant lequel la partie adverse ne conteste pas avoir commis une erreur de fait en estimant que l'implantation de la passerelle a été réalisée afin de répondre aux remarques formulées lors de la première procédure. Il se confirme, à son avis, que la partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause, ce qui justifie son intérêt au moyen.

Elle soutient qu'il ne peut être déduit des mentions figurant dans le procès-verbal rédigé par les services de police de la zone Vesdre le 23 octobre 2014 qu'elle reproduit, que le voisin dont il y est question serait la partie intervenante et que l'implantation de la passerelle ne respecterait pas le droit civil des tiers en ce qu'elle s'implante partiellement sur la propriété voisine.

Elle souligne enfin que rien, dans l'acte attaqué, ne permet d'asseoir l'affirmation de la partie adverse selon laquelle le motif critiqué n'est pas un considérant de la décision, et rappelle qu'en l'absence de précision sur le caractère déterminant de l'un des motifs sur lesquels se fonde une décision, ils apparaissent tous nécessaires de sorte que l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de ladite décision.

C. Le dernier mémoire

29. Quant à la recevabilité du moyen, elle affirme qu'aucun passage de l'acte attaqué ne confirme le caractère déterminant de l'un ou l'autre motif.

30. Elle soutient que la passerelle n'a pas été réalisée pour tenir compte des remarques formulées par la commission d'avis sur les recours et que la partie adverse commet une erreur à ce propos. Elle affirme que celle-ci ne pouvait se fonder sur des considérations de droit civil pour rejeter sa demande.

VI.2. Examen

a) Sur la critique relative à l'une erreur de fait

31. Se ralliant à la proposition de refus formulée par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, l'auteur de l'acte attaqué décide notamment ce qui suit :

« Considérant pour mémoire qu'une première demande de permis a été autorisée en date du 07 juillet 2009 par le Collège et visait la création d'un logement dans un bâtiment industriel;

Considérant qu'une seconde demande de permis ayant pour objet la régularisation de la création d'un 2^{ème} logement a fait l'objet d'un refus de permis sur recours en date du 28 septembre 2017; que ce refus était motivé comme suit :

[...]

Considérant que la présente demande est similaire à la précédente; que le demandeur a, depuis, réalisé une passerelle en vue de répondre aux remarques formulées par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant que cette passerelle n'a fait l'objet d'aucune autorisation; qu'il s'agit donc également de la régularisation de ces travaux ».

32. Le dossier de la demande litigieuse comporte un rapport sur les actes et travaux projetés établi par l'architecte le 17 mai 2018 en annexe duquel sont joints « un plan complémentaire ainsi qu'un rapport photographique complémentaire » et aux termes duquel il est répondu aux motifs ayant justifié la décision de refus adoptée le 28 septembre 2017.

Ce rapport mentionne expressément que « Madame Dahmen possède un espace extérieur qui est l'espace de la terrasse en revêtement métallique et s'arrêtant au pied de la zone de rocher. (Voir photo D et G) Vu la pente naturelle du terrain en roche, il est préférable de la conserver comme existant. ».

Le reportage photographique déposé à l'appui de la première demande de permis d'urbanisme – et à nouveau produit dans le cadre de la demande litigieuse – comporte une photo n° 9 intitulée « Vue de l'entrée de l'appartement de madame Dahmen » et une photo n° 10 intitulée « Vue du jardin et la zone de rochers » lesquelles montrent la passerelle et l'escalier extérieurs placés par la partie requérante.

Les photographies D, F et G figurant dans le rapport photographique complémentaire et montrant les mêmes passerelles et escaliers extérieurs sont respectivement intitulées « Vue de la façade arrière et de la terrasse du bien », « Vue de l'entrée de la cage d'escalier depuis la terrasse de l'appartement » et « Vue du mur mitoyen et de la zone de rocher depuis la terrasse de l'appartement ».

33. Ces éléments montrent que la passerelle existait déjà au moment de la première demande. Cependant, si l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur quant au moment de l'installation de la passerelle litigieuse, il n'est pas démontré que celle-ci a eu une quelconque influence sur l'appréciation du projet. En effet, la conclusion tirée par le ministre à propos de cette passerelle est qu'elle n'a pas été autorisée et fait donc partie de la demande de régularisation, ce qui n'est ni contestable ni contesté.

Dans cette mesure, la partie requérante n'a pas intérêt au grief qui est irrecevable.

b) Sur la critique relative à la prise en considération de questions de droit civil

34. L'article D.IV.26, § 2, du CoDT s'énonce de la manière suivante :

« La demande de permis d'urbanisation justifie du fait que le demandeur est titulaire d'un droit réel sur le bien qui fait l'objet de la demande de permis. La demande de permis d'urbanisme ne doit pas justifier la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis ».

Le libellé de l'article D.IV.66 du CoDT a été reproduit dans le cadre de l'examen du premier moyen auquel il est renvoyé.

35. 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.

36. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant par ailleurs que l'implantation de cette passerelle est contestée par le propriétaire voisin; que cette implantation ne respecterait pas le droit civil des tiers en ce qu'elle s'implante partiellement sur la propriété voisine;
[...]

Considérant quant au fond du dossier que les motifs ayant justifié le refus précédent sont toujours d'actualité;

Considérant que si le principe de la création d'un deuxième logement n'était pas contesté dans le refus de permis sur recours, celui-ci était conditionné à la réalisation d'un projet visant l'aménagement de l'ensemble du site afin d'offrir des espaces de vie de qualité aux occupants des lieux et de garantir une urbanisation de qualité;

Considérant que l'autorité de recours avait relevé la complexité du cheminement d'accès au logement à régulariser, ainsi que l'absence d'intimité en façade arrière en raison de l'utilisation d'une partie de la zone arrière à des fins non résidentielles;

Considérant que l'autorité de recours avait également relevé l'absence d'information relative à l'affectation et l'accès au dernier étage;

Considérant qu'il n'est pas possible de faire droit à la demande de Me Pierre LEJEUNE, avocat, en ce que la motivation du recours (annexe 6 du courrier du 20 août 2018) indique un « objet de la demande » (points 7 à 9), alors que le demandeur demande la « régularisation d'un appartement ... » (annexe 4 du Codt, déposée par le demandeur dans une version rectification);

Considérant la contestation quant à l'implantation de la passerelle, la non-conformité au zonage du plan de secteur, l'absence d'avis du service compétent en matière d'incendie; que l'accusé de réception contient une erreur; qu'en opportunité les griefs qui précèdent justifient le refus de permis; que le 23 octobre 2014 un *pro justicia* fut dressé pour la passerelle;

Considérant que la demanderesse n'apporte aucune réponse satisfaisante aux remarques formulées à l'occasion du recours précédent; qu'elle se limite à considérer que les lacunes au niveau du projet (absence d'aménagement de l'ensemble du site; espaces de vie peu qualitatifs; complexité du cheminement; absence d'intimité; absence d'information relative au dernier étage (affectation, accessibilité) sont la conséquence de l'acte de division antérieur;

Considérant que les spécificités du projet au regard du lieu précis ne sauraient justifier la dérogation; qu'en effet, le logement créé n'est pas de qualité et ne permet pas d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants, tant au niveau de l'accessibilité que de l'intimité et du confort; que si le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dès lors qu'un logement a déjà été autorisé; on ne peut considérer qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Il ressort de cette décision que plusieurs motifs justifient le refus. Il s'agit principalement des motifs sur lesquels la décision de refus du 28 septembre 2017 était fondée. Ceux-ci sont, à l'estime de son auteur, toujours d'actualité et la partie requérante n'apporte pas de réponse satisfaisante aux lacunes constatées dans le projet, se contentant d'évoquer qu'elles sont la conséquence de l'acte de division antérieure. L'autorité de recours considère ensuite que les spécificités du projet au regard du lieu précis ne justifient pas la dérogation au plan de secteur qu'implique le projet.

Ces motifs justifient adéquatement et suffisamment le refus de permis et plus particulièrement que la dérogation au plan de secteur ne peut être, en l'espèce, accordée. Le motif relatif à l'existence d'une contestation quant à l'implantation de la passerelle est, dans ce cadre, surabondant.

Le moyen n'est pas recevable.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

37. Le troisième moyen – divisé en deux branches – est pris « de la violation des articles D.IV.4, 5°, D.IV.13, et R.IV.1.1, (D.1) du CoDT », « de la violation du principe général de minutie » et « de l'existence d'erreurs de fait,

d'erreurs manifestes d'appréciation, de l'absence de motifs exacts, pertinents et légalement admissibles ».

38. Dans une première branche, la partie requérante critique le considérant de l'acte attaqué duquel elle déduit que son auteur a donné à son recours administratif une portée qu'il n'avait pas, à savoir celle de modifier l'objet de la demande de permis en occultant la création d'un nouveau logement qu'elle visait au préalable.

39. Dans une seconde branche, elle rappelle que, dans son recours, elle avait fait observer que les travaux avaient un objet limité en ce qu'ils portaient sur l'obturation de deux baies, situées à la limite séparative des deux lots et sur la pose d'un escalier et d'une plate-forme extérieurs en façade arrière dans l'emprise de l'« accès au bien » constituant un élément commun aux deux lots et en regard des deux baies autorisées en vertu du permis du 7 juillet 2009.

Compte tenu du caractère limité de ladite demande, elle soutient que, premièrement, les travaux susvisés ont été erronément qualifiés comme portant sur la structure du bâtiment dans le cadre de la première analyse du recours établie par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, que, deuxièmement, l'auteur de l'acte attaqué devait statuer sur la demande compte tenu des « spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci était envisagé » et que, troisièmement, à tout le moins, les travaux susvisés devaient être considérés comme ayant un impact limité en application de l'article R.IV.1-1, (D.1), du CoDT.

B. Le mémoire en réplique

40. À propos de la première branche du moyen, la partie requérante relève que la partie adverse ne conteste pas le bien fondé du grief, le motif critiqué étant dès lors entaché de l'illégalité dénoncée.

Elle considère en outre que la thèse de la partie adverse ne peut être suivie car elle aboutirait à établir une contradiction entre un des motifs exprimés et la décision elle-même et ferait primer une motivation *a posteriori* du mémoire en réponse sur une motivation contraire contenue dans l'acte attaqué.

41. S'agissant de la seconde branche du moyen, elle indique qu'elle précise les dispositions et principes dont la violation est alléguée et en quoi consiste cette violation de sorte qu'elle est recevable.

Elle observe, par ailleurs, que la partie adverse dénie le bien fondé du moyen, mais n'appuie cette dénégation d'aucune démonstration.

C. Le dernier mémoire

42. Sur la seconde branche, elle rappelle que la « première analyse » exposait expressément que la demande avait pour fondement également l'article D.IV.4, 5°, du CoDT et s'analysait en travaux de transformation d'une construction existante. Elle affirme que rien ne permet de considérer que la partie adverse s'est écartée de cette analyse. Elle soutient que la spécificité majeure du projet, dès lors que l'ancien logement devait être scindé en deux, consiste à faire coïncider les travaux de séparation avec les limites séparatives de propriété. Elle est d'avis que, dès lors qu'à plusieurs reprises, la partie adverse a exposé ne pas être opposée au principe même de la création de plusieurs logements, elle ne pouvait faire abstraction de cette spécificité, d'autant que les actes et travaux envisagés avaient nécessairement un caractère limité.

VII.2 Examen

Sur la première branche

43. En l'espèce, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

« Considérant qu'il n'est pas possible de faire droit à la demande de Me Pierre LEJEUNE, avocat, en ce que la motivation du recours (annexe 6 du courrier du 20 août 2018) indique un "objet de la demande" (points 7 à 9), alors que le demandeur demande la "régularisation d'un appartement ..." (annexe 4 du Codt, déposée par le demandeur dans une version rectification) ».

L'annexe 6 au courrier du 20 août 2018 auquel l'acte attaqué fait référence énonce, en ses points 7 à 9, ce qui suit :

« i) Objet limité de la demande

7.- En raison de la séparation de la recourante et de Monsieur RENARD, propriétaire du lot 1, la demande de permis a un objet limité :

- l'obturation, à la limite séparative des propriétés, des deux baies permettant la communication entre les deux lots (iii);
- la pose d'un escalier extérieur de cinq marches, muni d'un palier, permettant l'accès plus aisé au lot 2 - accès d'ores et déjà exposé dans l'acte de division et annoncé dans le permis du 7 juillet 2009 (iv).

ii) L'obturation des baies de communication

8.- Dans la mesure où :

- la division du bien en deux propriétés n'avait pas suscité d'objection au moment où cette division était intervenue;
- l'affectation du niveau 1 à des fins de logement avait été admise par le permis du 7 juillet 2009;
- le principe de la création de plusieurs logements - en l'occurrence deux logements - était admissible, notamment en raison des caractéristiques du bâtiment;

... la seule manière de réaliser cette division est de pratiquer l'obturation des baies à la limite des deux propriétés laquelle constitue assurément une caractéristique du bâtiment.

En l'occurrence, il n'y avait aucune alternative, pour procéder à la séparation matérielle des lots, que de tenir compte de la limite séparative des propriétés.

9.- Certes, l'arrêté du gouvernement wallon a souhaité que certaines informations complémentaires soient apportées. Mais tel est, précisément, l'objet de la présente demande.

- ainsi, l'absence de terrasses ou d'espaces extérieurs résulte de l'acte de division et du premier permis;
- la crainte d'une absence d'intimité en façade arrière ne peut plus être considérée comme actuelle, au vu du relief situé en face de cette façade;
- il n'y a aucun problème de sécurité en relation avec le niveau 2, inoccupé, la situation restant inchangée par rapport au permis de 2009 ».

Le dossier de la demande de permis litigieuse comporte un formulaire annexe 4 intitulé « Demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte » dont il ressort que la demande porte sur la « Régularisation d'un appartement dans un immeuble existant » ou encore sur la régularisation du « logement de Madame Dahmen ».

44. Tel qu'ils sont rédigés, les points 7 à 9 de l'annexe 6 au courrier du 20 août 2018 auxquels se réfère l'acte attaqué laissent entendre que la partie requérante formule, dans son recours, une demande dont l'objet est limité à l'obturation de deux baies intérieures situées à la limite séparative des deux lots et à la pose d'un escalier et d'une plate-forme extérieurs en façade arrière. En effet, seuls ces deux actes et travaux, à l'exclusion de la création d'un second logement dans une construction existante, sont expressément visés sous le titre « Objet limité de la demande ».

Dès lors, en énonçant qu'il ne peut pas considérer que l'objet de la demande dont il est saisi est celui dont il est question dans le recours porté devant lui, l'auteur de l'acte attaqué ne commet pas d'erreur.

Au demeurant, la partie requérante ne soutient pas qu'en considérant que la demande porte sur la régularisation de la création d'un second logement dans une construction existante, l'auteur de l'acte attaqué s'est trompé quant à l'objet de ladite demande. Elle précise, d'ailleurs, elle-même, dans ses écrits de procédure, que son recours n'avait pas pour objet d'occulter la création du second logement.

La partie requérante n'a pas intérêt au grief, de sorte que la première branche du troisième moyen est irrecevable.

Sur la seconde branche

a) Sur la qualification des actes et travaux objets de la demande de permis

45. L'article D.IV.4., alinéa 1^{er}, 5°, du CoDT vise, parmi les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, ceux ayant pour objet de « transformer une construction existante », et entend par « transformer » « les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ».

46. En l'espèce, dans la première analyse du recours, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 expose ce qui suit :

« Requalification éventuelle de la demande

Suite à l'analyse du dossier par la Direction juridique, des recours et du contentieux, la demande vise plus exactement la régularisation de la création d'un appartement dans un immeuble existant avec création d'une passerelle et d'un escalier d'accès (à cette passerelle);

[...]

Fondement légal de la demande de permis

Un permis d'urbanisme est nécessaire en vertu de l'article D.IV.4 :

5° transformer une construction existante; par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural;

6° créer un nouveau logement dans une construction existante ».

47. L'acte attaqué, quant à lui, s'il indique, dans son préambule, se donner pour fondement le Code du développement territorial, ne précise pas expressément quelles dispositions.

Si l'acte attaqué fait mention, dans le corps de son texte, à plusieurs reprises, de l'objet de la demande de permis dont question, son auteur s'abstient de qualifier les actes et travaux à régulariser comme consistant, notamment, à transformer une construction existante au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 5°, du CoDT précité.

Ainsi, énonce-t-il que « [...] Madame Carole DAHMEN a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4860 PEPINSTER (Wegnez), rue Hodister, 52, cadastré 4^{ème} division, section C, n° 360b5 et ayant pour objet la régularisation d'un appartement dans un immeuble ».

Se ralliant à la proposition de refus formulée par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 transmise le 31 octobre 2018, l'auteur de l'acte attaqué ajoute que « [la] passerelle n'a fait l'objet d'aucune autorisation » et qu' « il s'agit donc également de la régularisation de ces travaux ».

L'acte attaqué contient, en outre, le considérant suivant :

« Considérant qu'il n'est pas possible de faire droit à la demande de Me Pierre LEJEUNE, avocat, en ce que la motivation du recours (annexe 6 du courrier du 20 août 2018) indique un « objet de la demande » (points 7 à 9), alors que le demandeur demande la « régularisation d'un appartement ... » (annexe 4 du Codt, déposée par le demandeur dans une version rectification) ».

Aucun motif de l'acte attaqué ne permet de conclure que son auteur qualifie les actes et travaux dont la régularisation est sollicitée d'actes et travaux de transformation d'une construction existante au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 5°, du CoDT.

Sur ce point, la seconde branche du troisième moyen manque en fait.

b) Sur la prise en compte des spécificités du projet

48. L'article D.IV.13 du CoDT dispose comme suit:

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

49. En l'espèce, après avoir décrit l'objet de la demande de permis, constaté que le projet n'est pas conforme aux prescriptions de la zone d'activité économique industrielle et en avoir déduit qu'il y a lieu de faire application des articles D.IV.6 et D.IV.13 du CoDT, dont il reproduit les dispositions, l'auteur de l'acte attaqué énonce les raisons concrètes pour lesquelles il estime ne pas pouvoir admettre la dérogation au plan de secteur dans les termes suivants :

« Considérant quant au fond du dossier que les motifs ayant justifiés le refus précédent sont toujours d'actualité;

Considérant que si le principe de la création d'un deuxième logement n'était pas contesté dans le refus de permis sur recours, celui-ci était conditionné à la réalisation d'un projet visant l'aménagement de l'ensemble du site afin d'offrir des espaces de vie de qualité aux occupants des lieux et de garantir une urbanisation de qualité;

Considérant que l'autorité de recours avait relevé la complexité du cheminement d'accès au logement à régulariser, ainsi que l'absence d'intimité en façade arrière en raison de l'utilisation d'une partie de la zone arrière à des fins non résidentielles;

Considérant que l'autorité de recours avait également relevé l'absence d'information relative à l'affectation et l'accès au dernier étage;

Considérant qu'il n'est pas possible de faire droit à la demande de Me Pierre LEJEUNE, avocat, en ce que la motivation du recours (annexe 6 du courrier du 20 août 2018) indique un "objet de la demande" (points 7 à 9), alors que le demandeur demande la "régularisation d'un appartement ..." (annexe 4 du Codt, déposée par le demandeur dans une version rectification);

Considérant la contestation quant à l'implantation de la passerelle, la non-conformité au zonage du plan de secteur, l'absence d'avis du service compétent en matière d'incendie; que l'accusé de réception contient une erreur; qu'en opportunité les griefs qui précèdent justifient le refus de permis; que le 23 octobre 2014 un *pro justicia* fut dressé pour la passerelle;

Considérant que la demanderesse n'apporte aucune réponse satisfaisante aux remarques formulées à l'occasion du recours précédent; qu'il se limite à considérer que les lacunes au niveau du projet (absence d'aménagement de l'ensemble du site; espaces de vie peu qualitatifs; complexité du cheminement; absence d'intimité; absence d'information relative au dernier étage (affectation, accessibilité) sont la conséquence de l'acte de division antérieur;

Considérant que les spécificités du projet au regard du lieu précis ne saurait [sic] justifier la dérogation; qu'en effet, le logement créé n'est pas de qualité et ne permet pas d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants, tant au niveau de l'accessibilité que de l'intimité et du confort; que si le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dès lors qu'un logement a déjà été autorisé; on ne peut considérer qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

50. Ces motifs permettent de comprendre que leur auteur a confronté de manière effective le projet litigieux, aux conditions énumérées à l'article D.IV.13 du CoDT, et a conclu que celui-ci ne les rencontre pas.

Plus particulièrement, cette motivation démontre un examen des circonstances spécifiques du projet – à savoir, notamment, l'accès au logement à régulariser par l'arrière du bâtiment, l'ouverture dudit logement sur une zone arrière utilisée à des fins non résidentielles, l'absence d'espace extérieur, l'existence d'un étage au-dessus de ce même logement dont l'affectation n'est pas déterminée – et de leur compatibilité avec les particularités de l'environnement bâti et non bâti dans lequel il est destiné à se développer – à savoir un environnement présentant une mixité de fonctions et caractérisé par la présence d'un logement existant. Ces

différents éléments spécifiques à la situation n'ont pas permis à l'autorité de recours de faire prévaloir les revendications de la partie requérante de « faire coïncider les travaux de séparation avec les limites séparatives de propriété ».

Sur ce point, la seconde branche du troisième moyen n'est pas fondée.

c) Sur la portée des actes et travaux objets de la demande de permis

51. L'article D.IV.1, § 2, alinéa 1^{er}, du CoDT énonce ce qui suit :

« Le Gouvernement arrête, sous forme de nomenclature, la liste des actes et travaux qui, en raison de leur nature ou de leur impact sur le voisinage ou l'environnement :

[...]

2° sont d'impact limité tels que visés aux articles D.IV.15, alinéa 2, 2° et D.IV.48, alinéa 1^{er}, 1°; [...] ».

En exécution de la disposition précitée, l'article R.IV.1-1, alinéa 1^{er}, du CoDT détermine, notamment, la liste des actes et travaux d'impact limité.

Selon l'article R.IV.1-1, (D.1), du CoDT dont la violation est invoquée par la partie requérante, constitue des actes et travaux d'impact limité et ne requiert pas le concours d'un architecte « la création d'un deuxième logement dans un bâtiment pour autant que les actes et travaux de transformation ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte ».

L'article D.IV.15, alinéa 2, 2°, du CoDT, auquel renvoie l'article R.IV.1-1, alinéa 1^{er}, précité, dispose que « Le collège communal statue sans avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande de permis porte sur les actes et travaux [...] 2° [...] d'impact limité arrêtés par le Gouvernement ». Cet article, en son alinéa 3, précise néanmoins que le collège communal peut, dans cette hypothèse notamment, solliciter l'avis facultatif du fonctionnaire délégué.

52. Dans sa requête, la partie requérante semble déduire du texte de l'article R.IV.1-1 du CoDT précité une obligation pour l'autorité de recours de prendre en compte, dans le cadre dans son appréciation du projet, la qualification d'impact limité éventuellement donnée aux actes et travaux qui lui sont soumis, et de motiver spécialement sa décision au regard de celle-ci.

Or, en tout état de cause, la qualification d'impact limité donnée à des actes et travaux n'empêche pas l'autorité de recours d'apprécier, concrètement, leur

nature et leur impact sur le voisinage et l'environnement particuliers dans lequel ils sont destinés à être réalisés.

Sur ce point, la seconde branche du troisième moyen manque en droit.

d) Sur la méconnaissance de l'objet de la demande de permis

53. Enfin, l'auteur de l'acte attaqué disposait d'une entière connaissance des actes et travaux dont la régularisation est sollicitée par la partie requérante.

Plus particulièrement, au vu des plans figurant les situations existante et projetée joints à la demande lui soumise, il avait connaissance que le projet litigieux implique l'obturation de deux baies intérieures et la pose d'un escalier et d'une plate-forme extérieurs en façade arrière.

Le considérant de l'acte attaqué critiqué par la partie requérante dans le cadre du présent moyen tend à indiquer que la demande examinée ne porte pas uniquement sur l'obturation de deux baies intérieures et la pose d'un escalier et d'une plate-forme extérieurs en façade arrière, mais concerne plus globalement la création d'un second logement dans une construction existante accompagnée de tels actes et travaux. Il ne peut en être déduit que son auteur a méconnu les caractéristiques précitées du projet.

Sur ce point, la seconde branche du troisième moyen n'est pas fondée.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

54. Le quatrième moyen – divisé en trois branches – est pris « de la violation des articles D.IV.4, 5°, D.IV.6, D.IV.13, D.IV.15, D.IV.57, D.IV.68, R.I.6.1. et R.IV.1.1., D.1 du CoDT », « de la violation du principe de sécurité juridique », « de la violation du principe de proportionnalité », « de la violation du devoir de minutie » et « de l'existence d'erreurs de fait, d'erreurs manifestes d'appréciation, de l'absence de motifs exacts, pertinents et légalement admissibles ».

55. Dans une première branche, la partie requérante soutient que les motifs de l'acte attaqué sont entachés de plusieurs illégalités.

Premièrement, l'acte attaqué viole, selon elle, le principe de proportionnalité lorsqu'il pointe l'absence d'étude de l'ensemble du site alors que sa demande a une portée limitée, que le niveau 1 du bâtiment est affecté au logement en vertu du permis d'urbanisme délivré le 7 juillet 2009, et qu'elle n'est pas propriétaire de cet ensemble et n'en a donc pas l'entière maîtrise.

Elle estime que l'auteur de l'acte attaqué ne justifie pas l'exigence précitée, laquelle est d'autant moins fondée qu'il n'examine pas les informations qu'elle a fournies à l'appui de sa demande.

Elle énonce que, dans la mesure où la division du bien en deux propriétés n'avait pas suscité d'objection de la partie adverse au moment où cette division était intervenue, où l'affectation du niveau 1 de l'immeuble à des fins de logement avait été admise par le permis du 7 juillet 2009 et où le principe de la création de plusieurs logements était admissible, notamment en raison des caractéristiques du bâtiment, l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait, à peine de méconnaître les dispositions visées au moyen, considérer que la séparation aurait dû intervenir à un endroit autre que celui constitué par la limite séparative des propriétés, laquelle constitue assurément une caractéristique du bâtiment.

Elle insiste sur le fait qu'il n'y avait aucune autre alternative pour procéder à la séparation matérielle des lots, que de tenir compte de la limite séparative des propriétés. En soutenant le contraire, l'auteur de l'acte attaqué commet selon elle une erreur manifeste d'appréciation.

Deuxièmement, elle considère qu'en affirmant qu'une étude plus vaste permettrait de générer des logements qui présentent une meilleure qualité de vie, l'auteur de l'acte attaqué ne peut se baser sur aucun élément du dossier, et qu'au contraire, il en ressort que ledit logement répond aux normes instaurées par le Code wallon du logement.

Elle en déduit que l'auteur de l'acte attaqué méconnaît l'article D.IV.57 du CoDT, en ce qu'il articule la police de l'urbanisme et celle du logement, et dès lors que la jurisprudence antérieure du Conseil d'État, fondée sur le principe de l'indépendance et de cumul de deux polices administratives distinctes, ne peut plus être appliquée.

Troisièmement, elle souligne que le cheminement d'accès critiqué par l'auteur de l'acte attaqué a été établi au terme de l'acte de division du 10 décembre 2008 et que la baie d'accès à son appartement a été autorisée dans le permis

d'urbanisme délivré le 7 juillet 2009, l'escalier extérieur demeurant le seul élément à régulariser.

Elle reproduit à cet égard un extrait du rapport urbanistique joint à la demande litigieuse lequel décrit ledit chemin d'accès par la cage d'escalier existante dont il est affirmé qu'elle ne pose aucun problème de circulation compte tenu de sa largeur, sa hauteur et sa luminosité.

Quatrièmement, en retenant l'absence d'intimité en façade arrière comme motif de refus, l'auteur de l'acte attaqué omet, selon elle, que le principe d'un logement avait précédemment été admis à cet endroit. À cet égard, en outre, elle relève que le dossier photographique joint à la demande de permis fait apparaître qu'en arrière de sa propriété se développe une zone rocheuse abrupte où aucune activité autre que la résidence ne peut se déployer.

Enfin, elle dénonce l'erreur de fait qui entache selon elle le motif de l'acte attaqué suivant lequel elle n'a pas fourni d'information à propos du dernier étage de l'immeuble dès lors qu'elle a apporté des précisions à ce sujet dans le rapport urbanistique joint à la demande litigieuse.

Elle précise que le niveau 2 de l'immeuble n'a reçu, à ce jour, aucune affectation particulière, qu'il n'est pas accessible et joue le rôle de vide ventilé. Elle estime qu'en se fondant sur l'absence d'information quant à l'affectation du niveau 2 de l'immeuble et à la manière d'y accéder, l'auteur de l'acte attaqué remet en cause l'affectation du niveau 1 à des fins de résidence. À ce propos, en outre, le problème de sécurité invoqué par l'auteur de l'acte attaqué est, selon elle, purement hypothétique et ne repose sur aucun élément.

56. Dans une deuxième branche, elle dénonce l'illégalité des considérations énoncées dans l'un des paragraphes de l'acte attaqué.

En ce qui concerne la contestation quant à l'implantation de la parcelle, elle expose que l'auteur de l'acte attaqué est mal fondé à s'en prévaloir dès lors qu'elle est réalisée conformément à l'acte de division.

Elle indique que, lors de son audition, la partie intervenante a souligné que, dès le début, le projet avait été conçu sous la forme de deux lots distincts disposant chacun d'un accès séparé.

Elle ajoute que la rédaction d'un *pro justicia* pour la même passerelle n'est pas de nature à justifier un refus d'autorisation.

À propos de la non-conformité du projet au zonage du plan de secteur pointée par l'auteur de l'acte attaqué, elle relève que ce dernier remet en cause le fait que l'affectation du niveau 1 à l'habitation avait été préalablement admise et porte atteinte à la sécurité juridique.

S'agissant des erreurs de procédure commises par la commune de Pepinster en première instance et relevées par l'auteur de l'acte attaqué, elle précise qu'il appartenait à ce dernier, en application de l'article D.IV.68 du CoDT, de solliciter lui-même les avis dont il déplore l'absence. Ne l'ayant pas fait, il ne peut dès lors pas refuser la demande pour ce motif.

57. Dans une troisième branche, elle considère que l'acte attaqué viole l'article D.IV.13 du CoDT en soutenant que la dérogation impliquée par le projet ne peut être accordée compte tenu des spécificités de celui-ci au regard du lieu bien précis.

Elle indique, tout d'abord, que les spécificités du projet, son environnement bâti et non bâti tiennent précisément aux caractéristiques mêmes des deux propriétés implantées dans le même bâtiment, justifiant tout à la fois que les baies intérieures soient obstruées à la limite séparative de celles-ci et que l'accès à son logement se réalise selon ce qui avait été décrit dans l'acte de division et le permis de 2009.

Elle conclut qu'en refusant d'accéder à la demande litigieuse, l'auteur de l'acte attaqué considère, d'une part, qu'il est opportun de maintenir les anciennes baies permettant la communication entre les propriétés d'un couple qui s'est séparé et se trouve en litige et, d'autre part, qu'il est inopportun de permettre, à l'extérieur du bâtiment, un accès vers la baie extérieure déjà existante de l'appartement.

Elle estime que ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué commet autant d'erreurs manifestes d'appréciation et viole l'article D.IV.13 du CoDT.

Elle fait valoir, ensuite, que l'acte attaqué énonce que la condition paysagère visée à l'article D.IV.13 du CoDT n'est pas remplie sans le justifier.

À son estime, il est incompréhensible de considérer que l'obturation de deux baies intérieures puisse avoir un quelconque impact paysager au sens de l'article D.IV.13 du CoDT en ce qu'il intègre les dispositions de la convention de Florence.

Par ailleurs, elle fait le constat, quant au placement de l'escalier et de la plate-forme extérieurs, que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas identifié le paysage dans lequel est destiné à s'implanter le projet et n'a pas déterminé l'impact de celui-ci sur ce même paysage alors qu'il lui appartenait de le faire.

Elle relève également l'impact limité de ces éléments sur ledit paysage et la circonstance qu'ils sont invisibles depuis le domaine public ou depuis le terrain abrupt situé à l'arrière du bâtiment.

B. Le mémoire en réplique

58. À propos de la première branche, la partie requérante estime que la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle expose vouloir être davantage informée sur l'articulation de l'ensemble du bâtiment après scission dès lors qu'elle dispose des plans et de la demande lesquels font apparaître cette articulation et que le projet autorisé en 2009 consacrait déjà le principe de la scission de l'immeuble en deux lots et l'accès vers le lot lui appartenant.

Elle rappelle que l'accès au lot lui appartenant résulte tant de la configuration physique des lieux que des actes juridiques ayant organisé la division du bien en deux lots, actes au sujet desquels la partie adverse n'a émis aucune objection à l'époque.

Elle souligne, enfin, que les informations supplémentaires réclamées par la partie adverse mais dont elle ignore l'objet n'auraient pas permis une meilleure appréciation de la demande et, en tout état de cause, n'auraient pas consisté en la présentation d'une alternative à la séparation des deux lots suivant la limite séparative des propriétés issue du droit civil.

Elle reproche à l'affirmation formulée par la partie adverse quant au caractère non définitif de son refus d'être malvenue dans la mesure où précisément elle a introduit la demande de permis litigieuse en reprenant point par point les questions soulevées et en fournissant les informations complémentaires.

Elle relève, enfin, que la partie adverse se révèle incapable de préciser quelle est l'information qui lui fait défaut pour prendre sa décision.

59. À propos de la deuxième branche, elle prétend que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait pas refuser le permis litigieux au motif de la complexité du chemin d'accès à son appartement dès lors que cet accès n'avait fait l'objet d'aucune

objection dans le cadre des opérations de division de l'immeuble qui ont déterminé ledit accès.

Elle souligne que l'existence d'une contestation désormais avérée de la partie intervenante quant à la passerelle ne résulte pas du dossier administratif, lequel contenait la position initiale de ce dernier.

Elle précise soutenir que la rédaction du *pro justicia* n'est pas de nature à justifier un refus de permis dans la mesure où, selon l'auteur de l'acte attaqué lui-même, les procès-verbaux dressés ne constatent aucune infraction et la preuve de leur notification n'a pu être rapportée.

Elle constate enfin que la partie adverse ne conteste pas que les erreurs de procédure, commises au stade de l'instruction d'instance, pouvaient être réparées à l'occasion d'un recours en réformation en application de l'article D.IV.68 du CoDT.

60. À propos de la troisième branche, elle observe que si ce n'est sous forme d'une dénégation de principe, la partie adverse ne conteste pas que l'obturation des baies intérieures n'a aucun impact paysager, pas plus que le placement d'un escalier extérieur et d'une passerelle, de taille réduite et invisible depuis le domaine public ou les propriétés voisines.

Elle souligne enfin que la décision de la partie adverse en ce qui concerne la qualité du logement, du cadre de vie, du paysage est la simple reproduction du prescrit légal et pourrait être l'aboutissement d'un raisonnement, mais non le raisonnement lui-même.

C. Le dernier mémoire

61. En ce qui concerne la première branche, elle ajoute à propos du cheminement que, dès lors qu'il a été soumis préalablement à la partie adverse sans que celle-ci n'émette de réserve, le principe de l'accès par la baie extérieure était admis par le permis d'urbanisme antérieur. Elle affirme à nouveau que l'acte de division ne permettait aucune alternative au projet en ce qui concerne l'accès et la complexité du cheminement. Elle expose que l'existence de possibles vues obliques au départ du terrain propriété de la partie intervenante est une situation qui existe dans la plupart des logements.

62. À propos de la troisième branche, elle affirme que le principe même du logement avait été précédemment admis, en ce inclus sa propriété. Elle en déduit

que la partie adverse ne pouvait refuser le permis au motif que le projet est incompatible avec l'affectation du plan de secteur.

VIII.2. Examen

Sur la première branche

a) De l'absence d'étude d'ensemble du site

63. Ce reproche d'une absence d'étude d'ensemble couvrant la totalité du site litigieux est également formulé par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4. Plus fondamentalement, compte tenu des liens étroits qui existent entre les différentes parties du bâtiment litigieux et des particularités du site dans lequel il est implanté, il n'est pas manifestement déraisonnable de recommander la réalisation préalable d'« une étude d'ensemble afin d'offrir des espaces extérieurs, des zones de terrasse, des espaces de rangement,... » et de souhaiter « l'aménagement de l'ensemble du site afin d'offrir des espaces de vie de qualité aux occupants des lieux, ainsi que pour garantir une urbanisation de qualité ». Partant, la partie requérante ne démontre pas que l'auteur de l'acte attaqué viole le principe de proportionnalité sur ce point.

64. Par ailleurs, il ne ressort pas de l'acte attaqué que son auteur considère que la division du bâtiment litigieux aurait dû intervenir à un endroit autre que celui constitué par la limite séparative des propriétés existante et, partant, la remet en cause. La critique de la partie requérante manque à cet égard en fait.

b) De la nécessité d'un logement de qualité

65. L'article D.IV.57 du CoDT dispose comme suit:

« Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

[...]

5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité ».

Le mécanisme prévu par la disposition précitée consiste en une simple faculté dans le chef de l'autorité compétente en matière de développement territorial de tenir compte des règlements en matière de logement dans l'instruction des permis

d'urbanisme. Du reste, l'article D.IV.57, 5°, précité, ne vise l'éventuelle prise en compte par l'autorité que des critères minimaux de salubrité des logements en matière d'éclairage naturel.

Cette disposition organise donc l'articulation des polices de l'urbanisme et du logement dans un cas spécifique, en créant une faculté – et non une obligation – de tenir compte des règlements en matière de logement dans l'instruction des permis d'urbanisme de type résidentiel.

66. Dans la mesure où l'hypothèse visée à l'article D.IV.57, alinéa 1^{er}, 5°, du CoDT précité est étrangère au cas d'espèce, il n'y a pas lieu de se départir de l'application du principe d'indépendance des polices administratives.

Conformément à ce principe, l'auteur de l'acte attaqué pouvait refuser le projet litigieux, même si celui-ci respecte les règles minimales établies en vertu du Code wallon de l'Habitation durable, dès lors qu'il a considéré qu'il n'est pas conforme aux exigences du bon aménagement des lieux compte tenu du contexte urbanistique dans lequel il est destiné à s'implanter.

En l'occurrence, l'aménagement de zones de terrasses et d'espaces extérieurs, la création d'un accès aisé depuis la voirie publique et la préservation de l'intimité en façade arrière constituent autant d'éléments pertinents, relevant de la police administrative de l'urbanisme, pour apprécier l'opportunité d'autoriser la création d'un logement supplémentaire en ce lieu précis. La partie requérante ne démontre pas que cette appréciation repose sur une erreur manifeste.

c) De la complexité du cheminement d'accès

67. Tout d'abord, la partie requérante tire des conclusions erronées de l'absence de réaction de la part du fonctionnaire délégué aux notifications effectuées en 2008 en application de l'article 90 du CWATUP. Celle-ci ne constitue pas un acquiescement au projet de division de l'immeuble litigieux et *a fortiori* au principe d'un accès au « lot 2 » par l'arrière dudit immeuble.

68. Si la commune de Pepinster a accepté, à l'occasion de la délivrance, le 7 juillet 2009, du permis autorisant la création d'un logement au premier étage du bâtiment litigieux, d'une part, l'agrandissement d'une baie pour y permettre le placement d'une porte fenêtre à l'arrière du « lot 2 » appartenant à la partie requérante et, d'autre part, le percement d'une porte dans la partie comportant la cage d'escalier restant en indivision donnant vers le même lot, une telle décision n'implique pas non plus que cette autorité a admis, anticipativement, la création

éventuelle et future d'un logement supplémentaire au premier étage du bâtiment litigieux et le principe de l'accès audit logement par l'arrière, en suivant le chemin résultant de l'acte de division de 2008, et en empruntant les baies autorisées. Tel n'était, en effet, pas l'objet de la demande qui lui était soumise alors.

Le « plan du niveau 1 » produit par la partie requérante en annexe à sa requête ne figure, d'ailleurs, pas l'aménagement d'un chemin d'accès au « lot 2 » lui appartenant. Ce plan ne prévoit pas non plus d'aménagement particulier destiné à faire le lien entre le niveau du sol et celui de la baie créée à l'arrière dudit lot alors que la photographie n° 9, intitulée « Vue de l'entrée de l'appartement de madame Dahmen », produite dans le cadre de la demande de régularisation, illustre la topographie des lieux et la difficulté en résultant d'accéder au « lot 2 » par la baie susvisée sans de tels aménagements.

69. En se fondant sur la complexité du chemin d'accès au « lot 2 » appartenant à la partie requérante, l'auteur de l'acte attaqué ne remet pas en cause un quelconque principe d'un accès à la propriété de la partie requérante, lequel n'était pas acquis.

70. Par ailleurs, la circonstance que la cage d'escalier intérieure, restant en indivision, soit large, haute, lumineuse et ne cause aucun problème de circulation n'est pas de nature à établir que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en invoquant à l'appui de sa décision de refus la complexité du cheminement d'accès au logement à régulariser. L'auteur de l'acte attaqué a, en effet, pu raisonnablement considérer que ledit cheminement est complexe en dépit des caractéristiques précitées.

d) De l'absence d'intimité en façade arrière

71. L'auteur de l'acte attaqué est invité à se prononcer sur une demande dont l'objet est la création, à l'endroit litigieux, d'un logement supplémentaire et destiné à des personnes pouvant ne pas entretenir de liens avec l'exploitant de ladite zone arrière. Une telle demande se différencie de celle sur lequel porte le permis d'urbanisme délivré par la commune de Pepinster le 7 juillet 2009, à savoir la création d'un logement destiné à un couple dont l'un exploite ladite zone arrière à des fins professionnelles. Cela étant, il ressort de l'acte attaqué que son auteur n'est pas opposé au principe de la création d'un logement supplémentaire à l'endroit en question mais considère, néanmoins, qu'un tel logement ne peut être autorisé qu'à la condition qu'il offre à ses occupants une intimité en façade arrière – ce qui n'est, à son estime, pas le cas de celui proposé.

Le dossier de la demande de permis et, plus particulièrement le reportage photographique et les plans joints, font apparaître que la partie rocheuse empêchant, selon la partie requérante, le développement de toute activité autre que celle de résidence ne s'étend pas sur toute la longueur de la façade arrière du « lot 2 » lui appartenant, et qu'en tout état de cause, des vues sont possibles vers le même « lot 2 » depuis la parcelle sise à l'arrière du bâtiment litigieux, appartenant à la partie intervenante, et où se développent des activités non résidentielles. L'auteur de l'acte attaqué ne commet ainsi pas d'erreur de fait en fondant sa décision sur une absence d'intimité en façade arrière, pas plus qu'une erreur manifeste d'appréciation.

e) De l'absence d'information relative à l'affectation et à l'accessibilité du dernier étage

72. Lorsque l'acte attaqué rappelle que « l'autorité de recours avait également relevé l'absence d'information relative à l'affectation et à l'accès au dernier étage », il constate que la problématique du défaut de détermination par la partie requérante de l'affectation du dernier étage et de la manière d'y accéder existait déjà lors de la décision de refus du 28 septembre 2017.

En raison de ce défaut, et dès lors que cet étage conserve son caractère industriel, cette incertitude quant aux activités qui peuvent y prendre place et à son accès pose problème, notamment en termes de sécurité.

Les précisions apportées dans le rapport urbanistique accompagnant la demande de permis – en ce qu'elles indiquent qu'à ce jour, il n'est pas prévu d'aménagement de cet étage – ne sont pas de nature à lever cette incertitude.

Par conséquent, en indiquant que la partie requérante n'apporte aucune réponse satisfaisante aux remarques formulées à l'occasion du recours précédent, l'auteur de l'acte attaqué ne commet pas d'erreur de fait.

Les motifs de l'acte attaqué ne sont pas entachés des illégalités dénoncées par la partie requérante. La première branche du quatrième moyen n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche

73. Ainsi que relevé dans le cadre de l'examen du deuxième moyen, plusieurs motifs justifient le refus attaqué. Il s'agit principalement des motifs sur lesquels la décision de refus du 28 septembre 2017 était fondée. Ceux-ci sont, à l'estime de son auteur, toujours d'actualité et la partie requérante n'apporte pas de réponse satisfaisante aux lacunes constatées au niveau du projet, se contentant d'évoquer qu'elles sont la conséquence de l'acte de division antérieure. L'autorité de recours considère ensuite que les spécificités du projet au regard du lieu précis ne justifient pas la dérogation qu'implique le projet au plan de secteur.

Ces motifs suffisent à justifier l'adoption de l'acte attaqué. Son auteur ne tire aucune conséquence de la contestation relative à l'implantation de la parcelle. Par ailleurs, si l'affectation du niveau 1 du bâtiment au logement a été admise dans le cadre du permis délivré en 2009, celle-ci était conforme aux dispositions du plan de secteur dès lors que, selon la demande, il s'agissait du logement de l'exploitant, celui-ci exerçant son activité au rez-de-chaussée de l'immeuble. En revanche, la création d'un second logement dans un bâtiment sis en zone d'activité économique industrielle implique nécessairement une dérogation.

La deuxième branche du quatrième moyen n'est pas fondée.

Sur la troisième branche

74. Dans le cadre de l'application de l'article D.IV.13 du CoDT, précité, l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire quant à l'opportunité de refuser l'octroi d'une dérogation permettant la réalisation d'un projet donné.

En l'espèce, l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles la demande de dérogation relative à la destination de la zone concernée est refusée.

Ainsi, se ralliant à la proposition de refus formulée par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 transmise le 31 octobre 2018, son auteur critique l'aspect insuffisamment qualitatif du logement proposé et l'absence de création d'un cadre de vie de qualité, en raison de la complexité du cheminement d'accès, du manque d'intimité en façade arrière et du défaut d'espaces extérieurs, et relève le non-respect de la condition d'intégration paysagère. Il en conclut qu'en l'état, la demande ne rencontre pas les conditions de l'article D.IV.13 du CoDT et que la dérogation ne peut être accordée.

Ce faisant, l'autorité expose à suffisance dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire les raisons pour lesquelles les conditions inscrites à l'article D.IV.13 du CoDT ne sont pas, à son estime, rencontrées en l'espèce.

75. La circonstance que les lacunes du projet épinglées par l'auteur de l'acte attaqué pour refuser de faire droit à la demande de dérogation au plan de secteur procéderaient des prescriptions de l'acte de division du 10 décembre 2008 n'est pas de nature à établir qu'il a commis une erreur manifeste d'appréciation. Il ne fait, en effet, qu'expliquer pourquoi le projet de la partie requérante présente les spécificités qu'il critique.

76. Par ailleurs, il n'appartient pas à l'auteur de l'acte attaqué, dans le cadre de son examen de la demande de permis, d'apprécier les incidences qu'un rejet de celle-ci est susceptible d'avoir sur le cadre de vie respectif de la partie requérante et de la partie intervenante compte tenu de l'état de leurs relations. Une telle prise en considération reviendrait à statuer sous le poids du fait accompli.

Au contraire, l'auteur de l'acte attaqué était tenu d'apprécier la seule demande de permis dont il était saisi sur la base de critères qui relèvent de la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

77. Le motif tiré des lacunes du projet est en soi suffisant pour justifier le refus de permis dérogatoire. En effet, les conditions énumérées par l'article D.IV.13 du CoDT sont cumulatives.

Par conséquent, la partie requérante n'a pas intérêt au grief développé dans cette branche du moyen à propos de l'absence d'intégration paysagère du projet.

Dans cette mesure, le quatrième moyen, en sa troisième branche, ne peut être accueilli.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

78. Le cinquième moyen 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 et de l'article D.IV.53 du CoDT ».

La partie requérante énonce que pour les raisons exposées aux quatre premiers moyens, la motivation de l'acte attaqué ne peut être tenue pour adéquate.

Elle soutient qu'il appartenait à la partie adverse d'exposer dans sa décision les motifs pour lesquels, en substance, elle estime devoir ne pas tenir compte de l'argumentation développée à l'appui du recours dont elle est saisie, ce qu'elle est demeurée en défaut de faire.

IX.2. Examen

79. Tout acte administratif à portée individuelle satisfait aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs lorsqu'il fait 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, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

80. En l'espèce, et comme développé dans le cadre de l'examen des autres moyens de la requête, l'acte attaqué expose, à suffisance, les motifs justifiant le refus opposé au projet et répond à suffisance aux arguments développés par la partie requérante dans son recours administratif.

Le cinquième moyen n'est pas fondé.

X. Demande d'indemnité réparatrice

81. Suivant l'article 25/3, § 3, du règlement général de procédure, « si aucune illégalité n'est constatée, l'arrêt qui clôt la procédure en annulation rejette aussi la demande d'indemnité réparatrice ».

Dès lors que l'examen qui précède n'a fait apparaître aucune illégalité, il y a lieu de rejeter la demande d'indemnité réparatrice.

XI. Indemnité de procédure et dépens

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

La partie requérante a acquitté le droit de rôle de 200 euros visé à l'article 70, §1^{er}, 2°, du règlement général de procédure ainsi que la contribution de 20 euros visée à l'article 66, 6° du même règlement en ce qui concerne la demande d'indemnité réparatrice.

L'article 70, §1^{er}, alinéa 5, dispose que « lorsque la section du contentieux administratif rejette la demande d'indemnité réparatrice par un arrêt rendu en application de l'article 25/3, §3, le droit dû au titre de l'introduction de cette demande n'est plus dû ».

La taxe et la contribution perçues doivent, par conséquent, être remboursées à la partie requérante.

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

La demande d'indemnité réparatrice est rejetée.

Article 3.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 4.

La taxe afférente à l'introduction de la demande d'indemnité réparatrice, d'un montant de 200 euros, ainsi que la contribution de 20 euros, prévue à l'article 66,6° du règlement général de procédure, versées par la partie requérante seront remboursées à celles-ci par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 30 mars 2021 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux