

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 250.319 du 12 avril 2021

A. 223.788/XIII-8183

En cause : **DEBIOLLES** Mireille,
ayant élu domicile chez
M^e Eric LEMMENS, avocat,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège,

contre :

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

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 16 novembre 2017, Mireille Debiolles demande l'annulation de la décision du ministre de l'Aménagement du territoire refusant le permis d'urbanisme sollicité pour la régularisation d'un logement au troisième étage d'un immeuble sis place du Tilleul, 24 à Huy.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Virginie Rolin, 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 janvier 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 février 2021.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Elisabeth Kiehl *loco* M^e Eric Lemmens, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, 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 utiles à l'examen de la cause

3. De 2001 à 2003, Mireille Debiolles et Paul Roland procèdent à des travaux de rénovation dans un immeuble sis à Huy, place du Tilleul, 24, cadastré 1^{ère} division, Huy-Rive droite, section C, n° 628c. L'immeuble est composé de quatre niveaux. Ils y aménagent, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, un studio/appartement par niveau, le dernier se trouvant sous les combles.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par un arrêté royal du 21 novembre 1981.

4. Le 11 mars 2014, Paul Roland introduit une demande de permis d'urbanisme, ayant pour objet la régularisation de la création des quatre logements susvisés.

Par une décision du 28 septembre 2015, le collège communal de la ville de Huy fait partiellement droit à la demande et octroie le permis sollicité pour la régularisation de trois logements, à l'exception du logement situé au 3^e étage, sous toiture, au motif qu'il « est relativement petit et qu'il n'offre pas d'échappée visuelle » mais que « ce niveau pourrait être affecté au logement situé au 2^e étage afin d'en augmenter sa superficie et de favoriser une mixité de logements dans l'immeuble ».

Par une lettre du 25 novembre 2015, la requérante introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du Gouvernement wallon.

Elle s'en désiste ultérieurement.

5. Par une lettre du 19 avril 2016, la requérante et Paul Roland sollicitent la régularisation du logement situé au 3^e étage de leur immeuble de rapport.

Par une délibération du 14 octobre 2016, le collège communal confirme les termes du permis d'urbanisme du 28 septembre 2015 et plus particulièrement la suppression du logement situé sous toiture.

Le 26 décembre 2016, la requérante introduit un recours à l'encontre de cette délibération auprès du Gouvernement wallon.

Dans son avis du 1^{er} février 2017, la commission d'avis sur les recours (CAR) estime qu'il y a lieu de déclarer le recours sans objet, celui-ci n'étant pas dirigé contre une décision de permis d'urbanisme au sens de l'article 119 du CWATUP.

Par une décision du 17 mars 2017, le ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire déclare le recours irrecevable.

6. Le 28 mars 2017, la requérante introduit une demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement d'un appartement au 3^e étage de son immeuble, sis à Huy, place du Tilleul. Le rapport urbanistique annexé à la demande de permis précise que le projet consiste en la régularisation d'un studio existant, dont les travaux d'aménagement ont été réalisés de 2001 à 2003.

Le 2 mai 2017, la commune de Huy délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande, dans lequel il est précisé que celle-ci concerne des travaux de minime importance et qu'elle n'est pas soumise à l'avis du fonctionnaire délégué. Le projet est également considéré comme n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le 5 mai 2017, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est notifiée à Mireille Debiolles par une lettre recommandée du 24 mai 2017.

7. Par une lettre recommandée du 24 juin 2017, la requérante introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du Gouvernement wallon. Il en est accusé réception par une lettre datée du 27 juin 2017.

Le 19 juillet 2017, la CAR émet un avis défavorable.

Le 18 août 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) émet un avis favorable sur le recours et propose au ministre d'octroyer le permis sollicité.

8. Par une décision du 20 septembre 2017, le ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

9. La requérante prend un moyen unique de la violation de l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration et d'équitable procédure, dont le principe de minutie, ainsi que du défaut de motifs adéquats, pertinents et légalement admissibles, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elle fait grief à l'acte attaqué de refuser, à tort, la demande de permis au motif que celle-ci ne peut être dissociée de l'examen global des actes et travaux apportés aux bâtiments et couverts par le permis d'urbanisme du 28 septembre 2015 et d'estimer que le projet compromettrait l'équilibre trouvé dans ce précédent permis.

10. Elle observe que la position ainsi adoptée par la partie adverse revient à affirmer qu'une situation antérieure, dument autorisée, ne pourrait plus être remise en cause au travers d'une nouvelle demande de permis, le cas échéant, de régularisation et soutient qu'elle n'est pas conforme aux dispositions visées au moyen.

Elle fait valoir que la partie adverse devait procéder à un examen du fond de la demande et vérifier *in concreto* si la demande était acceptable ou non au regard du bon aménagement des lieux et des circonstances concrètes de l'espèce, *quod non*, ce qui lui est particulièrement préjudiciable dès lors que les motifs de la décision initiale du 28 septembre 2015 ne sont ni pertinents ni d'actualité, et qu'en effet, l'autorité communale n'a pas tenu compte de l'isolation du toit, ni du fait que le studio présente une superficie qui répond aux normes prévues par le Code du logement et qu'il offre des échappées visuelles.

Elle conclut qu' « en refusant de vérifier l'adéquation de la demande par rapport au bon aménagement des lieux, à la situation concrète des lieux, à la pertinence du programme d'affectation retenu », la partie adverse viole les dispositions visées au moyen.

11. Elle critique par ailleurs la motivation de l'acte attaqué, en ce que la partie adverse s'est contentée de reproduire l'analyse effectuée par la ville de Huy, sans avoir égard aux caractéristiques réelles du projet et ce, alors que le projet pouvait être autorisé sans dénaturer la décision du 28 septembre 2015 dès lors que la toiture est actuellement isolée, que le logement présente une superficie et une luminosité suffisantes et qu'il offre des échappées visuelles. Elle relève que le permis du 28 septembre 2015 résulte lui-même d'un changement de ligne de conduite de la ville de Huy, laquelle avait marqué son accord de principe sur l'aménagement de quatre logements distincts dès le 17 novembre 2003.

Elle reproche enfin à la partie adverse de ne pas exposer les motifs pour lesquels elle s'écarte de l'avis de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, si ce n'est en faisant référence « à titre supplétif » à l'avis de la CAR, laquelle n'a pas non plus examiné *in concreto* la situation des lieux mais s'est bornée à un commentaire général *in abstracto*, transposable à toute demande de permis.

Elle souligne que l'avis de la DGO4 démontre l'absence de fondement et d'actualité de la décision de refus partielle de permis du 28 septembre 2015 et elle en déduit que l'acte attaqué repose sur des motifs et une motivation insuffisants.

12. En réplique, elle insiste sur la critique précise qu'elle dirige contre le premier motif de l'acte attaqué, qu'elle considère comme déterminant, selon laquelle l'existence du permis du 28 septembre 2015 n'empêchait pas la délivrance du permis d'urbanisme sollicité.

Après un rappel de la jurisprudence relative au caractère déterminant ou surabondant des motifs d'un acte, elle relève qu'en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué fait clairement apparaître que la partie adverse considère le second motif comme surabondant, ayant expressément utilisé des termes « à titre supplétif ». Elle en déduit qu'un vice entachant cette partie de la motivation ne peut suffire, à lui seul, à justifier l'annulation de l'acte. Inversement, elle en déduit aussi que le vice touchant le seul autre motif de l'acte, lequel est déterminant et non contredit par la partie adverse, suffit à justifier une telle annulation.

13. Dans son dernier mémoire, la requérante conteste que le permis sollicité ne pourrait être accordé qu'en raison de travaux modificatifs effectués après le 28 septembre 2015, date de la première décision de refus partiel, qui, fût-elle définitive, repose sur des considérations factuelles erronées, déjà évoquées, et doit donc être écartée sur la base de l'article 159 de la Constitution.

Par ailleurs, elle persiste à penser qu'après qu'elle a complété son dossier de demande, la partie adverse n'a cependant pas correctement apprécié le projet, au regard de ses caractéristiques concrètes, dont singulièrement le contexte existant. Elle répète qu'en fondant son refus sur la seule existence du permis de septembre 2015, la partie adverse raisonne de manière tronquée et contraire aux dispositions visées au moyen. Elle insiste sur les éléments neufs, sans toutefois les identifier, qu'elle avait apportés au dossier et qui auraient dû conduire la partie adverse à confirmer l'adéquation de la demande par rapport au bon aménagement des lieux et sur l'insuffisance, en termes de motivation, d'une réponse consistant en un simple renvoi « à titre supplétif » à l'avis de la CAR.

IV.2. Examen

Sur la recevabilité du moyen

14. La partie adverse s'interroge sur l'intérêt au moyen dès lors qu'il apparaît avec certitude que l'autorité estime que le permis de régularisation du quatrième logement ne doit pas être délivré et que, partant, l'annulation de l'acte attaqué pour des motifs touchant à sa seule motivation formelle n'aura aucune incidence sur la décision à intervenir lors de la réfection de l'acte.

Cette exception, qui repose sur un postulat erroné, ne peut être retenue. Il ne peut en effet être présumé qu'en cas d'annulation pour vice de motivation, l'autorité prendra nécessairement une nouvelle décision de refus. Elle devra en tout cas se conformer aux motifs constituant le soutien nécessaire de l'arrêt d'annulation éventuel. Pour le surplus, l'exception est liée au fond.

Sur le fond

15. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'obligation de motiver résultant de la loi du 29 juillet 1991, précitée, n'implique pas, pour les autorités administratives, l'obligation de répondre à tous les arguments développés dans les recours dont elles sont saisies. Elles doivent néanmoins indiquer les considérations de droit et de fait adéquates qui servent de fondement à leur décision et répondre aux moyens pertinents invoqués. Le but de la motivation formelle est de permettre au destinataire de l'acte de comprendre les raisons de la mesure prise par l'autorité et d'apprécier l'intérêt d'une contestation. Lorsque la décision refusant le permis fait apparaître de manière suffisante les raisons de ne pas retenir les éléments invoqués par le demandeur de permis à l'appui de son recours, elle est suffisamment motivée. La circonstance que le ministre ne réponde pas à un argument non pertinent ne peut entraîner l'annulation de la décision de refus du permis d'urbanisme sollicité. Par ailleurs, la motivation d'une décision d'octroi ou de refus de permis d'urbanisme doit également pouvoir permettre au destinataire de l'acte de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenues sur la demande.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation qu'en cas d'erreur manifeste.

16. En l'espèce, il résulte du dossier administratif que le studio litigieux, objet de la demande de permis, est aménagé sous les combles d'un immeuble qui comprend trois autres logements situés aux niveaux inférieurs.

Par une décision du 28 septembre 2015, le collège communal de la ville de Huy a fait droit à la demande de régularisation de ces trois logements sis aux étages inférieurs mais l'a rejetée pour le logement situé au 3^e étage, au motif qu'il

« est relativement petit et qu'il n'offre pas d'échappée visuelle » et que « ce niveau pourrait être affecté au logement situé au 2^e étage afin d'en augmenter sa superficie et de favoriser une mixité de logements dans l'immeuble ». Il observe également « que les plans ne référencient aucune modification des parois en matière d'isolation » et « qu'il est dommage que le projet ne prévoit pas d'isoler au moins la toiture de l'immeuble ». Le permis délivré à l'époque est notamment assorti de la condition selon laquelle « le logement situé au 3^e étage, sous toiture, sera supprimé et sera affecté au logement situé au 2^{ème} étage et ce dans un délai de 6 mois ».

Cette décision est devenue définitive à la suite du désistement de la partie requérante de son recours introduit auprès du Gouvernement wallon. Sa légalité ne peut désormais plus être mise en cause devant le Conseil d'État. En effet, ce permis d'urbanisme partiel étant un acte individuel, l'article 159 de la Constitution ne lui est pas applicable.

17. Lors de l'introduction d'une nouvelle demande de permis de régularisation pour le studio litigieux, en mars 2017, la requérante ne fait état d'aucuns travaux effectués postérieurement à la décision du 28 septembre 2015.

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« [...]

Considérant que, sur [la] base de l'examen des pièces versées au dossier administratif qui lui a été transmis, l'autorité compétente ne partage pas la position et les motifs développés ci-avant par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux; que sa décision repose sur les motifs développés ci-après;

Considérant qu'en date du 28 septembre 2015, le Collège communal de la ville de HUY a octroyé sous conditions le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur ROLAND pour la régularisation de logements au sein du bâtiment visé par la présente; que la demande initiale introduite à l'époque visait la régularisation de 4 logements; que, toutefois, le permis octroyé régularise 3 des logements sollicités en imposant notamment comme condition que "le logement situé au 3^{ème} étage, sous toiture, sera supprimé et sera affecté au logement situé au 2^{ème} étage et ce dans un délai de 6 mois"; que ce précédent permis repose notamment sur les motifs suivants : "Considérant que ce logement (3^{ème} étage) est relativement petit et qu'il n'offre pas d'échappée visuelle; Considérant que ce niveau pourrait être affecté au logement situé au 2^{ème} étage afin d'en augmenter sa superficie et de favoriser une mixité de logements au sein de l'immeuble";

Considérant que le logement situé au 3^{ème} étage dont la régularisation est présentement sollicitée, ne peut être dissocié de l'examen global des actes et travaux apportés au bâtiment et couverts par ce précédent permis d'urbanisme; que la présente demande rend caduque une partie de la motivation et des

conditions de ce précédent permis visant à composer un meilleur programme d'occupation que celui proposé à l'initial en augmentant la superficie du logement du 2^{ème} étage et en favorisant de la sorte la mixité de logements au sein de l'immeuble; que la présente demande ambitionnant de régulariser un quatrième logement au 3^{ème} étage compromet l'équilibre trouvé dans le permis délivré en 2015 par le Collège communal et dénature cette précédente autorisation;

Considérant, à titre supplétif, que l'autorité compétente partage les motifs justifiant l'avis défavorable émis par la Commission d'avis tels que reproduits ci-avant ».

L'avis de la CAR est, quant à lui, motivé comme il suit :

« [...]

Compte tenu de ce que le bâtiment existant accueille déjà trois logements; que la demande vise à régulariser un quatrième logement entièrement inscrit dans le volume des combles; que la Commission estime que le volume habitable des combles est trop étriqué et ne laisse qu'une très faible surface de vie aux occupants; que le respect pur et simple de dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code du logement ne peut, à lui seul, garantir la création de logements de qualité constituant des lieux de vie décents, permettant l'épanouissement et l'émancipation des habitants et leur garantissant un cadre de vie de qualité et durable (cf. article 1^{er} du CWATUP) ».

18. Contrairement à ce que soutient la requérante en réplique, il n'apparaît pas qu'une hiérarchie puisse être instaurée entre les motifs précités de l'acte attaqué. En effet, selon sa définition, l'adjectif « supplétif » vise tant ce « qui sert de supplément » que ce « qui est destiné à venir en aide à ce qui est incomplet ou insuffisant ». Il n'est par conséquent pas permis de déduire de cette locution une volonté certaine de l'auteur de l'acte de considérer les motifs qui la suivent comme surabondants par rapport à d'autres qui seraient seuls déterminants.

Il en résulte qu'en l'absence de précision quant à ce, tous les motifs apparaissent comme nécessaires et que, partant, l'illégalité de l'un d'eux suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

19. A propos de la critique reprochant à l'acte attaqué d'affirmer qu'une situation antérieure, dument autorisée, ne pourrait plus être remise en cause au travers d'une nouvelle demande de permis, il résulte de la motivation de l'acte attaqué que son auteur ne se contente pas de confirmer la décision de refus partiel de permis d'urbanisme du collège communal du 28 septembre 2015 mais qu'après analyse des pièces du dossier administratif, de l'avis de la CAR et de la proposition d'octroi émanant de la direction juridique, des recours et du contentieux de la

DGO4, il s'est forgé sa propre appréciation du bon aménagement des lieux et l'a formulée dans sa décision.

Ainsi, il résulte de l'ensemble des motifs de l'acte attaqué que son auteur estime :

- que l'immeuble concerné accueille déjà trois autres logements, précédemment autorisés;
- que le logement dont la régularisation est sollicitée est entièrement inscrit dans le volume des combles, qu'il est trop petit et ne laisse qu'une très faible surface de vie aux occupants;
- que ce logement ne peut être dissocié de l'examen global des actes et travaux apportés au bâtiment et couverts par le précédent permis d'urbanisme;
- que ce précédent permis visait à composer un meilleur programme d'occupation que celui proposé initialement en augmentant la superficie du logement du 2^e étage et en favorisant ainsi la mixité de logements au sein de l'immeuble;
- que la nouvelle demande de permis rend caduque une partie de la motivation et des conditions du précédent permis, notamment la condition visant à la réaffectation du logement litigieux au logement du 2^e étage;
- que la nouvelle demande de permis compromet l'équilibre trouvé dans le précédent permis d'urbanisme.

20. Par ailleurs, si, de manière générale, rien ne s'oppose à ce qu'un demandeur introduise une nouvelle demande de permis d'urbanisme à la suite d'une décision de refus ou de refus partiel, devenue définitive, afin de tenter d'infléchir l'autorité compétente et d'obtenir ce qui avait été initialement refusé, cela doit se faire dans le respect de l'autorité de la chose décidée dont est revêtue la précédente décision de refus de permis. Il peut dès lors être admis que l'autorité saisie de la nouvelle demande décide, en l'absence d'élément nouveau et pertinent invoqué par le demandeur, qu'il n'y a pas lieu de se départir de la précédente décision de refus et de s'y référer. La charge de la preuve de l'existence de tels éléments, nouveaux et pertinents, repose sur celui qui les invoque.

21. En l'espèce, la nouvelle demande de permis introduite le 28 mars 2017 était accompagnée notamment de plans, du rapport urbanistique déjà cité et d'une attestation établie par un géomètre expert immobilier. Il n'apparaît pas de ces documents, et la partie requérante ne le soutient pas, que la situation de fait concernant la superficie des lieux aurait été modifiée depuis la décision du 28 septembre 2015.

Si l'attestation du 29 septembre 2016 établie par le géomètre expert précise que le studio litigieux « rentre dans le cadre de la loi sur les petits logements nécessitant un permis de location », constituant ainsi un élément nouveau quant à ce, cet élément n'est toutefois pas pertinent ni de nature à empêcher que l'autorité se réfère à la précédente décision de refus, devenue définitive. Une telle attestation relève en effet de la police administrative du logement, qui est indépendante et distincte de la police administrative de l'urbanisme. Ces deux polices administratives distinctes poursuivent des finalités propres.

Or, en vertu du principe d'indépendance des polices administratives spéciales, il est de règle que la légalité d'un acte, telle celle d'un permis délivré en application d'une police d'aménagement du territoire, doit s'apprécier par rapport à celle-ci. Le respect des règles relevant d'une autre police spéciale ne doit dès lors pas nécessairement conduire l'autorité en charge de la police de l'aménagement du territoire à octroyer le permis.

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué a cependant pris en compte cet élément et s'est expressément prononcé sur sa non-pertinence dès lors qu'il s'approprie les motifs de l'avis de la CAR, aux termes desquels « le respect pur et simple de dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code du logement ne peut, à lui seul, garantir la création de logements de qualité constituant des lieux de vie décents, permettant l'épanouissement et l'émancipation des habitants et leur garantissant un cadre de vie de qualité et durable (cf. article 1^{er} du CWATUP) ».

Cette attestation n'est donc pas de nature à s'opposer à ce que l'auteur de l'acte attaqué fasse grief au logement litigieux, à l'instar du collège communal en septembre 2015, de ne laisser « qu'une très faible surface de vie aux occupants ».

22. Par ailleurs, il n'apparaît pas des éléments déposés par la requérante à l'appui de sa nouvelle demande de permis, que la situation de fait relative aux fenêtres de toit ou à l'isolation de celui-ci ait été modifiée depuis la décision initiale de refus partiel. Il y a lieu de relever qu'à cet égard, la partie requérante mentionnait déjà dans son recours contre la décision du 28 septembre 2015, dont elle s'est désistée ensuite, que « contrairement à ce qui est dit dans le rapport du Collège », le studio offre une échappée visuelle, que sa luminosité est assurée par trois velux de 1 m² chacun dont l'un est placé de 1 à 2 mètres du sol et que l'isolation était déjà existante.

Ni le rapport urbanistique, ni les plans, ni le recours au Gouvernement du 24 juin 2017 contre la décision de refus de permis du 5 mai 2017 ne font donc

état d'éléments nouveaux qui appelleraient que l'auteur de l'acte attaqué formule, à propos de la nouvelle demande de permis, une autre appréciation que celle formulée par le collège communal dans la décision du 28 septembre 2015, la légalité de celle-ci ne pouvant plus être mise en cause contrairement à ce qu'avance la requérante.

Au demeurant, la lecture de l'acte attaqué n'établit pas que le motif lié à l'absence d'échappée visuelle soit un motif propre de la décision attaquée. Il n'est en effet cité que dans le considérant rappelant la teneur de la décision précitée du 28 septembre 2015, sans que l'acte attaqué le fasse sien. Quant à la problématique de l'isolation de l'immeuble, son auteur n'y fait pas même référence. En conséquence, il ne devait pas répondre aux arguments y relatifs, tels que développés à l'appui du recours administratif.

23. Quant au programme d'occupation de l'immeuble, il ressort du dossier administratif que les trois autres logements de l'immeuble sont également de taille modeste et, partant, la partie adverse a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, considérer que le permis délivré le 28 septembre 2015 visait à composer un « meilleur programme d'occupation que celui proposé à l'initial en augmentant la superficie du logement du 2^{ème} étage et en favorisant de la sorte la mixité de logements au sein de l'immeuble ».

Le fait que la requérante ne partage pas l'appréciation portée par l'autorité compétente quant au bon aménagement des lieux n'est pas de nature à justifier l'annulation de l'acte attaqué. Il convient de rappeler qu'en présence d'une demande de régularisation, cette dernière est tenue d'apprécier le bon aménagement des lieux sans se laisser influencer par le poids du fait accompli.

24. En ce que la requérante reproche à la ville de Huy un changement de ligne de conduite lors de la décision du 28 septembre 2015, le grief est étranger à l'acte attaqué et, à nouveau et en tout état de cause, la légalité de cette décision de 2015 ne peut plus être remise en cause.

25. Au vu de ce qui précède, la partie adverse n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation, ni violé les dispositions et principes visés au moyen, en considérant :

- que l'examen de la demande de permis de régularisation ne peut être dissocié de l'examen global des actes et travaux apportés au bâtiment et couverts par le permis d'urbanisme délivré le 28 septembre 2015,
- que ce permis visait à composer un meilleur programme d'occupation que celui proposé à l'initial en augmentant la superficie du logement du 2^e étage et en favorisant de la sorte la mixité de logements au sein de l'immeuble et

- que la régularisation de la création d'un quatrième logement dans l'immeuble rendrait caduque une partie de la motivation et des conditions de ce précédent permis, qu'elle compromettrait l'équilibre ainsi trouvé et qu'elle le dénaturerait.

De même, l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur n'a pas retenu les éléments invoqués par la requérante à l'appui du recours administratif et a décidé de rejeter celui-ci. Enfin, dès lors que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles le permis d'urbanisme est refusé, elle permet aussi de percevoir pourquoi son auteur s'écarte de la position adoptée par la DGO4.

Le moyen unique n'est fondé en aucun de ses aspects.

V. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux