

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.668 du 18 janvier 2022

A. 225.237/XIII-8352

En cause : **la ville de Liège**,
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée SDP IMMO,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 18 mai 2018, la ville de Liège demande l'annulation de l'arrêté du ministre chargé de l'Aménagement du territoire du 14 mars 2018 qui accorde à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) SDP Immo un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation du réaménagement d'un immeuble et de sa division en plusieurs logements, sis rue Sainte-Marguerite, 128 à Liège.

II. Procédure

Par une requête introduite le 10 juillet 2018, la SPRL SDP Immo a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 20 août 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et adverse ont déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 22 octobre 2021 et conformément à l'article 26, § 2, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le président de la XIII^e chambre a proposé aux parties que la présente affaire ne soit pas appelée à l'audience, à moins qu'une des parties ne le demande dans un délai de 15 jours.

Aucune partie n'a demandé la tenue d'une audience.

Conformément à l'ordonnance précitée, les débats ont été clos et l'affaire prise en délibéré à la date du 6 décembre 2021.

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

III. Faits

1. En avril 2017, la SPRL SDP Immo introduit une demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité d'un immeuble à appartements, sis rue Sainte-Marguerite, 128 à Liège. Selon le rapport urbanistique, il n'y a aucune modification des caractéristiques architecturales du bâtiment et le projet comporte une surface commerciale et 7 logements, 3 appartements une chambre, 3 studios et un duplex deux chambres se répartissant comme suit :

- au sous-sol : des caves;
- au rez-de-chaussée : un hall commun, un espace vélos et la surface commerciale;

- au 1^{er} étage : en façade avant, un studio et en façade arrière, un appartement à une chambre;
- au 2^e étage et dans les combles : en façade avant, un appartement une chambre et en façade arrière un studio;
- à l'arrière : un volume annexe accueillie un duplex de deux chambres et terrasse.

Au centre de la construction, le projet prévoit une cour couverte servant de terrasse commune aux logements du 1^{er} étage du volume principal (appartement en façade arrière) et du volume annexe (duplex).

Aucun emplacement de parking n'est prévu.

La demanderesse de permis sollicite une dérogation aux prescriptions urbanistiques du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 396 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et le patrimoine (CWATUP), en ce qui concerne non seulement le nombre d'emplacements de parking, mais aussi la hauteur des étages et la toiture.

Dans sa demande, la société indique notamment ce qui suit :

« nous avons acquis ce bâtiment fin 2007 de toute bonne foi comme immeuble de rapport avec, dans la partie avant, un commerce au rez-de-chaussée et 6 logements à raison de 2 par étage (loués) et, dans la partie arrière, un bâtiment annexe contenant un appartement en duplex. Il y avait 7 compteurs électriques, 7 boîtes aux lettres et 6 sonnettes (...). Nous avons eu différentes inspections (...) et aucune de ces inspections n'a donné lieu à une mise en doute quant à la réalité urbanistique de ces 6 logements (...). Nous avons donc décidé en 2012-2013 de rénover le bâtiment en profondeur ».

2. La ville de Liège accuse réception du dossier complet le 9 mai 2017.

3. Le 15 mai 2017, le service régional d'incendie de Liège et environs donne un avis favorable conditionnel sur la demande.

4. Une enquête publique est organisée du 15 au 30 mai 2017. Elle ne donne lieu à aucune réclamation.

5. Le service du logement de la ville de Liège émet un avis favorable le 16 mai 2017.

6. Le 30 juin 2017, le collège communal de la ville de Liège refuse le permis d'urbanisme sollicité. Dans cette décision, il relève notamment qu'une

proposition motivée de dérogation ne lui a pas été transmise par le fonctionnaire délégué, que le programme est trop important pour la configuration de l'immeuble et génère un impact sur le stationnement à cet endroit, que les travaux ne respectent pas ses principes généraux en matière de diversité de typologies des logements et que le projet ne crée pas les conditions minimales nécessaires pour le retour des familles en centre-ville.

7. Le 9 août 2017, la demanderesse de permis introduit un recours auprès du Gouvernement wallon. Elle estime que l'article 54bis, 8°, du règlement communal précité vise la construction d'appartements alors que la demande vise la mise en conformité de six appartements préexistants et la construction d'un duplex. Elle relève que les logements sont situés dans l'hyper centre à proximité de parkings publics et privés et sont destinés à des personnes dont les capacités financières sont limitées, qui ne disposeront pas nécessairement d'une voiture, et que le projet permettra une stabilisation de la population car elle a confié la gestion des logements à l'agence immobilière et sociale de Liège.

8. Le 29 septembre 2017, la partie requérante écrit à la partie adverse pour lui rappeler les motifs de refus lesquels peuvent être synthétisés comme suit :

« - la configuration du projet ne permet pas de garantir l'intimité des futurs locataires;
- le projet ne propose pas de logement qualitatif offrant une mixité des typologies et des populations et ne permet pas, dès lors, de maintenir une offre de logements attractive à destination des familles;
- le programme est trop important pour la configuration de l'immeuble, ce qui génère un impact sur le stationnement à l'endroit considéré ».

9. Le 16 octobre 2017, la commission d'avis sur les recours émet un avis partagé. Deux membres sont défavorables, estimant notamment que pour 5 des 6 appartements, les sanitaires sont en communication directe avec les lieux de vie et plus particulièrement la cuisine, une telle configuration n'offrant pas une qualité de vie aux futurs occupants. Un membre est favorable à condition de compléter le dossier à propos des conditions d'évacuation du rez-de-chaussée commercial et du duplex. Le 4^e membre est favorable pour la régularisation des six logements en volume principal mais défavorable pour la création du duplex.

10. À la suite de cet avis, la demanderesse de permis produit un nouvel avis favorable conditionnel du service d'incendie du 20 octobre 2017 plus détaillé.

11. Par une note du 19 décembre 2017, la direction juridique des recours et du contentieux propose au ministre de refuser le permis d'urbanisme.

12. Le 12 janvier 2018, l'autorité de recours, en application de l'article 123 du CWATUP, invite la ville de Liège à organiser une enquête publique complémentaire portant sur la dérogation à l'article 54bis, 8°, 60 et 61 du règlement communal précité et à l'article 396 du CWATUP. Aucune réclamation n'est émise lors de cette enquête qui se déroule du 29 janvier au 13 février 2018.

13. Le permis est octroyé par le ministre chargé de l'Aménagement du territoire le 14 mars 2018. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

1. La partie requérante prend un premier moyen « de la violation de l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elle expose que l'article 108 précité précise qu'il est interdit d'utiliser comme logement des greniers ou des caves quelle que soit leur surface. Elle estime que le projet autorisé ne respecte pas cette disposition et que l'acte attaqué n'accorde pas de dérogation à cet article. Elle constate, à titre subsidiaire, qu'il ne comprend aucun motif expliquant en quoi le projet ne dérogerait pas à cette disposition. Elle relève que cette dérogation est pointée par la DGO4 dans son avis, laquelle précise que l'enquête publique ne vise pas toutes les dérogations. Elle soutient que l'acte attaqué ne l'aborde pas pour accorder la dérogation en la justifiant ou donner les raisons pour lesquelles l'autorité de recours s'écarte de cet avis.

2. La partie adverse s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État.

3. La partie intervenante se réfère aux arguments de la partie adverse.

IV.2. Examen

En application de l'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP, les dérogations au règlement communal sur les bâtisses et les logements de la ville de Liège ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel. Il en résulte, d'une part, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'avec parcimonie, et d'autre part, que le permis doit être motivé notamment sur le caractère exceptionnel de la dérogation. Partant, le procédé de la dérogation implicite ne peut être envisagé.

La proposition de refus transmise par la DGO4 relève que la demande de permis déroge notamment à l'article 108 du règlement communal précité en ce qui concerne l'utilisation des combles comme logement. L'autorité de recours n'accorde pas cette dérogation. Elle ne le conteste ni dans l'acte attaqué ni dans son mémoire en réponse.

Le premier moyen est fondé.

V. Deuxième, troisième et quatre moyens

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

1. La partie requérante prend un deuxième moyen de « la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elle critique la dérogation à l'article 131 du règlement communal précité en qui concerne les WC qui communiquent directement avec des pièces destinées à l'habitation. Elle constate que, dans l'acte attaqué, la partie adverse estime que la dérogation peut être accordée dès lors qu'aucune réclamation n'a été émise. Elle estime que ce motif est insuffisant et inadéquat puisque le mauvais aménagement des lieux qui résulte de cette situation a été souligné tant par la commission d'avis sur les recours que par la DGO4 et qu'il en va d'autant plus ainsi qu'il s'agit d'une demande de régularisation et qu'il appartenait à la partie adverse de démontrer que son appréciation n'était pas infléchie par le poids du fait accompli.

2. Le troisième moyen est également pris de « la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

La partie requérante y critique la dérogation à l'article 54bis, 8° du règlement communal sur les bâtisses précité qui concerne les emplacements de parking. Elle relève que la partie adverse reconnaît que le projet déroge à cette disposition et en déduit que celle-ci a nécessairement consenti à cette dérogation même si elle ne l'exprime pas formellement. Elle rappelle que son collègue communal a motivé le refus de cette dérogation dans sa décision de refus. Elle constate que la partie adverse se réfère à l'avis de la commission d'avis sur les recours qui a estimé inutile la création de garage dans le projet notamment en raison

de la localisation et la possibilité de stationnement en voirie. Elle estime que le motif est insuffisant dès lors qu'elle-même a relevé le caractère saturé du quartier qui ne présente plus de possibilité de stationnement public. Elle est d'avis que l'ampleur de la dérogation est liée à la densité excessive du projet.

3. La partie requérante prend un quatrième moyen de « la violation de l'article 1^{er} du CWATUP, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation».

Elle considère que l'auteur de la décision attaquée ne répond pas adéquatement aux critiques relatives au bon aménagement des lieux mis en exergue dans sa décision de refus, dans l'avis de la commission d'avis sur les recours et dans la proposition de refus de la DGO4. Elle estime qu'il commet une erreur manifeste d'appréciation. Elle souligne que ces actes critiquent le fait que le projet ne propose pas des logements qualitatifs, ainsi que sa surdensité. Elle relève que la partie adverse y répond en renvoyant aux critères de salubrité de la police du logement lesquels ne suffisent pas à démontrer que le projet répond à l'objectif d'une gestion qualitative du cadre de vie compris dans l'article 1^{er} précité. Elle estime qu'il en est de même de l'avis du service incendie qui ne concerne que l'aspect sécuritaire du projet et que la convention passée avec l'agence immobilière sociale qui ne concerne qu'un seul logement est, selon elle, sans pertinence.

B. Les parties adverse et intervenante

Pour les trois moyens, la partie adverse s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État et la partie intervenante aux arguments de la partie adverse.

V.2. Examen

1. Pour être adéquate, la motivation en la forme du permis doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande. Cependant, l'autorité de recours n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs et arguments développés, tant dans le recours que dans les avis émis, pourvu que la motivation de la décision permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas la même appréciation quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

Par ailleurs, lorsque la demande porte sur un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que

l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'auteur de l'acte n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

2. En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué rappelle que le collège communal mentionne notamment dans sa décision ce qui suit :

« Considérant que le projet propose l'aménagement d'un duplex de deux chambres en fond de parcelle, lequel n'est pas traversant; que sa façade ne se situe qu'à 5 m 60 de l'unique façade du logement du 1^{er} étage arrière; que sa terrasse est à la même distance de l'unique façade du studio 4; que cette configuration ne permet pas de garantir l'intimité des futurs locataires;

Considérant qu'au niveau de l'immeuble à front de bâtisse, le projet propose six petits logements non traversant d'une seule chambre; que de ce fait, le projet ne propose pas de logement qualitatif offrant une mixité des typologies et des populations et ne permet pas, dès lors, de maintenir une offre de logements attractive à destination de familles;

[...]

Considérant que la demande ne respecte pas les principes généraux de la politique de la Ville en matière de création de logement; que ces principes visent la diversité des typologies des logements en favorisant la création de logements de qualité à destination de ménage de trois personnes et plus; que, dès lors, la demande ne constitue pas une alternative crédible aux logements péri urbains; qu'elle ne crée pas les conditions minimales nécessaires pour inciter le retour de familles au centre-ville;

Considérant que les actes et travaux ne sont pas admissibles pour l'endroit considéré ».

Dans son avis, la commission d'avis sur les recours a notamment considéré ce qui suit :

« Compte tenu que, lors de l'achat de l'immeuble, le bâtiment principal comportait six appartements, qu'il n'est pas possible de déterminer l'occupation de l'immeuble avant 1994;

Considérant que l'immeuble en fond de parcelle était destiné au logement de la surface commerciale du rez-de-chaussée; que sa transformation en duplex indépendant de l'activité commerciale induit la création d'un accès au travers du volume principal;

Considérant que l'inspection des services d'incendie a eu lieu pour l'immeuble principal; que cet avis comporte des remarques à lever avant l'occupation des lieux; que la Commission émet des réserves quant à la sécurité liée à l'occupation du duplex, à l'évacuation et à celle du rez-de-chaussée commercial;

Compte tenu de la localisation proche de l'hyper centre de Liège, de la possibilité de stationnement en voirie de part et d'autre de la chaussée, de la proximité des transports en communs ainsi que de parkings privés, que la Commission estime inutile la création de garage dans ce projet;

Considérant que, pour 5 des 6 appartements, les sanitaires sont en communication directe avec les lieux de vie et plus particulièrement la cuisine, que la Commission estime que cette configuration n'offre pas une qualité de vies aux futurs occupants;

La Commission n'a pu émettre un avis unanime.

Deux des membres émettent un avis défavorable sur le projet,

Un troisième membre émet un avis favorable à condition de compléter le dossier à propos des conditions d'évacuation du rez-de-chaussée commercial et du duplex;

Le quatrième membre émet un avis favorable pour la régularisation des 6 logements en volume principal mais défavorable pour la création du duplex ».

Dans sa proposition de refus, la direction juridique de la DGO4 a notamment considéré ce qui suit :

« Considérant que la demande vise la régularisation du réaménagement d'un immeuble et de sa division en plusieurs logements (un commerce et sept logements) avec maintien d'une surface commerciale au rez-de-chaussée;

Considérant que la décision de refus du permis d'urbanisme par le Collège communal en date du 30 juin 2017 mentionne qu'aucune preuve ne permet de valider l'existence de plusieurs logements dans cet immeuble avant 1994; que le demandeur n'a pas pu fournir d'informations complémentaires à ce propos; que la présente demande vise donc la régularisation de la division de l'immeuble en sept logements et le maintien d'une surface commerciale au rez-de-chaussée;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article 26 du Code;

Considérant que la demande de permis déroge au règlement communal sur les bâtisses et les logements de la ville de Liège en ce qui concerne :

- l'utilisation des combles comme logement (article 108);
- la hauteur de planchers à plafonds de certains locaux qui sont inférieures à la hauteur minimale exigée (article 60);
- les WC qui communiquent directement avec des pièces destinées à l'habitation dans plusieurs logements (article 131);

Considérant que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses relatif aux centres anciens protégés en ce qui concerne :

- le maintien d'une toiture plate lors de la restauration de l'immeuble, forme de toiture non admise (article 396 du CWATUP);

Considérant que l'article 113 du Code dispose que :
(...)

Considérant que l'article 114 du Code stipule que :
(...)

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité; qu'une enquête publique a été organisée en vertu de l'article 330, 11° du 15 mai 2017 au 30 mai 2017; qu'aucune réclamation n'a été introduite; que l'enquête réalisée ne vise pas toutes les dérogations aux réglementations en vigueur engendrées par le projet;

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

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

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le service incendie en date du 24 avril 2017;

Considérant l'avis favorable émis par le service du logement en date du 17 mai 2017 (voir annexe 4);

Considérant que le Collège communal mentionne notamment dans sa décision que :

(...)

Considérant que cet avis est pertinent et qu'il y a lieu de s'y rallier;

Considérant la position avancée par le Conseil du demandeur dans son courrier du 9 août 2017 et qui repose sur les arguments suivants :

- l'immeuble a été vendu au demandeur en 2007 comme un immeuble de rapport comportant six logements;
- vu la proximité du centre et des transports en commun, l'obligation d'offrir des emplacements de parking paraît superflue;

Considérant que la Commission d'avis a adopté une position réputée favorable, motivée notamment comme suit :

(...)

Considérant que l'important gabarit de l'immeuble n'interdit pas sa division en plusieurs logements; que néanmoins, pour les motifs développés ci-avant, la création de sept logements en complément du commerce occupant tout le rez-de-chaussée engendre une surdensification des lieux, des logements peu diversifiés voire même étriqués ou de piètre qualité pour certains d'entre eux (espaces de nuit plus grands que les espaces de jour, WC en communication directe avec les séjours-cuisines, cour commune avec vues directes...;

Considérant que les logements devraient être traversants, limités à deux ou trois en sus du commerce dans le volume principal à rue; que les annexes arrières, distantes de la rue et de piètre qualité architecturale, mériteraient d'être démolies au profit d'une cour arrière plus grande, plus aérée et davantage conforme aux objectifs visés par la réglementation propre aux centres anciens protégés;

Considérant que, suite à son audition et à l'avis émis par la Commission d'avis sur les recours, le conseil du demandeur a transmis un rapport complémentaire réalisé par le service prévention incendie de Liège zone 2, rapport spécifique à l'implantation du commerce du rez-de-chaussée et à l'évacuation du logement duplex arrière; que ce rapport fait état d'un avis favorable conditionnel à l'exploitation de l'immeuble tel que projeté;

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

L'autorité de recours motive sa décision comme suit :

- « Considérant que l'autorité de recours ne partage pas et ne se rallie pas à la position et aux motifs développés par la DG04 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant que l'autorité de recours souhaite mettre en exergue les éléments suivants :

- le service Logement de la Ville de Liège rend un avis favorable en précisant que la superficie habitable des logements est conforme au regard des critères de superficie habitable (voir annexe 4);
- le service incendie rend également un avis favorable en date du 20 octobre 2017 (voir annexe 2) suite aux travaux de mise en conformité réalisés et précise

“[...] nous émettons un avis favorable à l’exploitation de l’immeuble pour autant qu’avant l’occupation de chaque entité, les installations électriques et de gaz soit contrôlées par des organismes agréés et accrédités”;

- l’Agence Immobilière Sociale LIÈGE LOGEMENT ASBL (agréée par le Gouvernement Wallon) se voit confier le mandat de gestion d’un logement dans cet immeuble à titre de résidence principale (voir annexe 3);

Considérant que la Commission a clairement indiqué dans son avis le caractère inutile de la création de garages dans ce projet compte tenu de la localisation du bien et de la configuration de cette belle bâtisse;

Considérant qu’en outre, comme précisé ci-avant le SRI a totalement levé la réserve émise par la Commission pour ce qui concerne l’évacuation du duplex arrière en cas d’incendie;

Considérant que la demande de permis déroge au règlement communal sur les bâtisses et les logements de la ville de Liège en ce qui concerne :

- les WC qui communiquent directement avec des pièces destinées à l’habitation dans plusieurs logements (article 131);

Considérant que l’enquête publique réalisée en première instance n’a pas visé cette dérogation; que dès lors, afin de pouvoir statuer définitivement sur ce dossier, et en application des dispositions de l’article 123 du Code wallon de l’aménagement du territoire, de l’urbanisme et du patrimoine, l’autorité de recours a invité le Collège communal à soumettre le dossier aux mesures particulières de publicité conformément aux dispositions de l’article 342 du Code précité préalablement à la prise de décision;

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été réalisées du 29 janvier 2018 au 13 février 2018; que selon le procès-verbal de clôture d’enquête transmis par le Collège communal de la Ville de Liège en date du 15 février 2017, aucune réclamation n’a été introduite durant cette période réglementaire;

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

Ainsi, le projet n’est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses précité quant à la situation des WC et, tant la commission d’avis sur les recours que la DGO4 ont estimé que leur implantation en communication directe avec des pièces de vie des habitations a une influence négative sur la qualité de vie des occupants. L’autorité de recours accorde néanmoins la dérogation au seul motif que ce point n’a pas fait l’objet d’observations lors de l’enquête publique. Une telle motivation n’est ni adéquate ni suffisante dès lors que l’auteur de l’acte attaqué n’indique pas les raisons pour lesquelles une telle configuration correspond à un bon aménagement des lieux.

Par ailleurs, en ce qui concerne la dérogation relative au nombre d’emplacements de parking, le collège communal a relevé que le programme est trop important, génère un impact sur le stationnement et que le stationnement public du quartier est déjà saturé. L’auteur de l’acte attaqué se réfère sur ce point à l’avis de la commission d’avis sur les recours estimant que celle-ci « a clairement indiqué dans son avis le caractère inutile de la création de garages dans ce projet compte tenu de

la localisation du bien et de la configuration de cette belle bâtisse », alors que l'instance d'avis a également pointé « la possibilité de stationnement en voirie de part et d'autre de la chaussée » sans tenir compte de la saturation alléguée par l'autorité communale.

Enfin, le nombre de logements et les conséquences néfastes sur la qualité de ceux-ci sont relevés tant par l'autorité communale dans sa décision de refus que par la DGO4 dans sa proposition de refus. L'acte attaqué y répond par des références à l'avis du service logement de la ville de Liège, à l'avis du service incendie et à l'intervention d'une agence immobilière sociale dans la gestion du projet.

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 cette dernière et que son auteur doit s'abstenir de fonder sa décision sur des considérations relevant d'une autre police spéciale. Les polices administratives spéciales du logement et de l'urbanisme sont distinctes et poursuivent chacune des finalités propres. En conséquence, l'autorité compétente en matière de permis d'urbanisme peut refuser un projet, même s'il respecte les règles minimales établies en vertu du Code wallon de l'habitation durable, lesquelles tendent à éviter l'exploitation locative de logements, existants ou neufs, n'atteignant pas un certain seuil de qualité. Un logement peut en effet répondre à ces normes minimales, sans pour autant que son aménagement dans un contexte urbanistique déterminé soit nécessairement considéré comme conforme aux exigences du bon aménagement des lieux.

Il résulte de ce qui précède que la motivation de la décision attaquée n'est ni adéquate ni suffisante et ne répond pas aux conditions des articles 113 et 114 du CWATUP.

Les deuxième, troisième et quatrième moyens sont fondés.

VI. Indemnité de procédure

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

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du ministre chargé de l'Aménagement du territoire du 14 mars 2018 qui accorde à la SPRL SDP Immo un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation du réaménagement d'un immeuble et de sa division en plusieurs logements, sis rue Sainte-Marguerite, 128 à Liège

Article 2.

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

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 adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 18 janvier 2022 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