

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 255.694 du 6 février 2023

A. 227.501/XIII-8590

En cause : **PARMENTIER** Fabienne,
ayant élu domicile chez
M^e Thierry DEMESSE, avocat,
place Emile de Lalieux 30
1400 Nivelles,

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 :

la commune de Waterloo,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric VAN DEN BOSCH
et Luca CECI, avocats,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite, par la voie électronique, le 25 février 2019, Fabienne Parmentier demande l'annulation de la décision de refus d'un permis d'urbanisme, sur recours, par le Gouvernement wallon le 27 décembre 2018, et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation et sa division en trois logements, sur un bien sis chemin des Postes 237 à Waterloo.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 9 avril 2019, la commune de Waterloo demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 23 avril 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Xavier Hubinon, 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 13 décembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 janvier 2023.

M. Raphaël Born, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Thierry Demesse, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Luca Ceci, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. La partie requérante est propriétaire d'une maison d'habitation unifamiliale sise à Waterloo, Chemin des Postes, 237.

4. En février 2015, elle dépose à l'administration communale de Waterloo une demande visant à régulariser la création de deux logements supplémentaires dans cette maison unifamiliale, ce qui y porte à trois le nombre de logements envisagés.

Le 30 avril 2015, le collège communal de la partie intervenante refuse le permis d'urbanisme sollicité.

5. Le 5 avril 2016, la partie requérante dépose une deuxième demande de permis d'urbanisme relative au même bien, ayant pour objet la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation et de la division de celle-ci en deux logements.

Le 22 avril 2016, le collège communal de la partie intervenante délivre le permis d'urbanisme sollicité, autorisant ainsi la division du bien en deux logements.

6. À une date inconnue mais qui se situe après le 15 mars 2018, la partie requérante dépose une troisième demande de permis d'urbanisme relative au même bien, ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation et sa division en trois logements.

7. Le 3 avril 2018, la partie intervenante transmet à la partie requérante un relevé de pièces manquantes, relatif à sa nouvelle demande de permis d'urbanisme.

8. Le 15 juin 2018, la partie intervenante accuse réception d'un complément de dossier communiqué par la partie requérante.

9. Le 5 juillet 2018, elle déclare le dossier complet.

Il y est précisé que le dossier est soumis l'avis de la zone de secours du Brabant wallon mais pas à enquête publique ou annonce de projet, ni à l'avis du fonctionnaire délégué.

10. Le 20 juillet 2018, la zone de secours du Brabant wallon remet un avis favorable conditionnel au projet.

11. Par une délibération du 16 août 2018, le collège communal de la partie intervenante refuse le permis d'urbanisme sollicité.

12. Le 7 septembre 2018, elle notifie le refus de permis à la partie requérante, au fonctionnaire délégué et à la zone de secours du Brabant wallon.

13. Le 26 septembre 2018, le conseil de la partie requérante introduit un recours auprès de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 (ci-après : DGO4) contre la décision de l'autorité communale.

14. Le 3 octobre 2018, la DGO4 accuse réception de ce recours et informe la partie requérante, la partie intervenante ainsi que le fonctionnaire délégué, que l'audition devant la commission d'avis sur les recours (CAR) doit se tenir le 8 novembre 2018.

15. Le 22 octobre 2018, la DGO4 communique à la partie requérante, à son conseil, à la partie intervenante, au fonctionnaire délégué et à la commission d'avis sur recours, son analyse préalable à l'audition.

16. Le 8 novembre 2018, l'audition se tient devant la CAR. Le conseil de la partie requérante y dépose une note et, à l'issue de cette audition, la commission émet un avis défavorable.

Selon l'acte attaqué, cet avis sera toutefois transmis simultanément au Gouvernement et à l'administration en date du 19 novembre 2018.

17. Le 9 novembre 2018, le conseil de la partie requérante adresse à la DGO4 un complément d'informations.

18. Le 11 décembre 2018, cette dernière adresse une note et un projet d'arrêté de refus du permis au ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.

19. Le 27 décembre 2018, ce dernier refuse le permis d'urbanisme demandé.

Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

« Le Ministre de l'Environnement, de la Transition écologique, de l'Aménagement du Territoire, des Travaux publics, de la Mobilité, des Transports, du Bien-être animal et des Zonings,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que Madame Fabienne PARMENTIER a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1410 WATERLOO, chemin des Postes, 237, cadastré 1^{ère} division, section S, n° 121 a4, et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation et sa division en trois logements ;

Considérant qu'en date du 16 août 2018, le Collège communal de WATERLOO a refusé le permis d'urbanisme ;

Considérant que la décision du Collège communal a été réceptionnée par la demanderesse le 11 septembre 2018 ;

Considérant que Maître Thierry DEMESSE, conseil de la demanderesse, a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 26 septembre 2018, réceptionné le 1^{er} octobre 2018 ; que le recours a été introduit dans les formes et délais légaux ; qu'il est recevable ;

Considérant que l'article D.I.6 du Code institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours conformément à l'article D.IV.66 du Code ;

Considérant qu'une première analyse de la demande a été envoyée aux parties le 22 octobre 2018 ;

Considérant que les parties et la commission d'avis ont été invitées à une audition qui a eu lieu le 8 novembre 2018 ;

Considérant que la Commission a émis, en date du 8 novembre 2018, un avis défavorable (voir annexe 1) ; que cet avis a été transmis simultanément au Gouvernement et à l'administration en date du 19 novembre 2018 ; que cet avis a été transmis hors délai ; qu'il doit dès lors être considéré favorable à l'auteur du recours ;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux a envoyé une proposition motivée de décision au Gouvernement en date du 11 décembre 2018, réceptionnée en date du 12 décembre 2018 ; que cette proposition de refus du permis d'urbanisme repose sur les motifs suivants :

“Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement; qu'il y lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 ;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle définie par l'article D.II.24 du Code, lequel dispose que :

‘La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite Industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics’;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Zone de Secours du Brabant wallon ; que son avis émis en date du 20 juillet 2018 est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande n'a pas été soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le Collège communal a refusé le permis sollicité ; que le refus est notamment motivé comme suit :

“(…) Considérant que la demande concerne une ancienne habitation villageoise datant du début du vingtième siècle, située dans un ancien quartier au parcellaire assez découpé où sont bâties d'anciennes petites habitations en ordre continu ou semi continu ;

Considérant que le bien se composait à la base d'un corps principal assez grand et de gabarit R+1+T, implanté en avant plan, et d'un bâtiment secondaire plus petit, de gabarit R+T, implanté en retrait du premier, implanté de biais par rapport à la voirie ;

Considérant que cet ensemble était occupé par une famille qui y exploitait également une petite épicerie ;

Considérant qu'après la guerre, le corps principal a été divisé en deux, la partie revendue composant un premier logement, et le solde, un second logement ;

Considérant que la demande concerne la seconde partie, dès lors composée d'une partie du corps principal et de toute la volumétrie secondaire ;

Considérant que cette volumétrie secondaire se compose actuellement d'un premier volume de gabarit R+toit derrière lequel s'est greffé un volume sans étage et à toit plat, d'un autre volume secondaire sans étage et à toit plat, assez vaste, formant la liaison entre les deux volumes de base, d'un autre volume très vitré posé sur ce dernier et créant une liaison entre les étages, d'une extension greffée sur le pignon du volume secondaire de base et d'un ensemble de deux annexes isolées implantées dans le jardin, en mitoyenneté du côté gauche;

Considérant enfin que cet ensemble était jusqu'il y a peu implanté sur une parcelle d'environ 15 ares 50, divisée récemment dans le but de délimiter un lot de fond sur lequel a été construite une villa quatre façades beaucoup plus moderne; que la parcelle concernée par la demande a donc été réduite à environ 7 ares 50 ;

Considérant que début 2015, une première demande de permis d'urbanisme a été introduite pour régulariser la situation du bien et sa division en trois logements; qu'en effet, malgré l'absence de documents relatifs à ce bien dans nos archives, il a pu être déterminé, grâce à l'analyse du cadastre, que le bien a été transformé et agrandi depuis l'origine pour permettre sa division en plusieurs logements, notamment par l'ajout du volume de liaison au niveau des étages, l'ajout du volume en bois contre le pignon et l'extension de la volumétrie annexe située dans le jardin ;

Considérant que la présente note explicative précise que des aménagements ont été réalisés en 1996 pour y aménager le troisième logement qui a pu être loué à cette même époque ;

Considérant que cette demande a fait l'objet d'un refus de régularisation du Collège communal décidé en date du 30 avril 2015 (réf. M.I.2863) ;

Considérant que cette décision était motivée par le fait que l'ensemble formé est très hétéroclite et manque assurément de hiérarchie ; qu'il occupe une très grande proportion de la surface du terrain ne laissant que peu de place pour l'aménagement d'abord de qualité ; qu'il présente enfin trois logements très alambiqués, disposant d'espaces ne présentant pas une grande qualité ;

Considérant aussi que la densité obtenue a été jugée excessive par rapport à l'endroit, à la taille de la parcelle et au nombre d'emplacements de parking disponibles en site propre ;

Considérant que fin 2015 une seconde demande a été introduite visant la régularisation des divers agrandissements ainsi que la réalisation d'un nouvel agencement des espaces montrant cette fois un programme réduit à deux logements ; que cette demande a fait l'objet d'un octroi du Collège communal décidé en date du 22 avril 2016 (réf. M.I.3152) ;

Considérant en effet que le petit studio qui prenait place au rez-de-chaussée arrière de la volumétrie principale a été supprimé ce qui permettait d'offrir des espaces: de séjour plus vastes et adaptés à la taille du logement en triplex aménagé de ce côté ; que ces nouveaux plans marquaient une division verticale claire et continue scindant le bien en deux logements, l'un à gauche et l'autre à droite, chacun disposant d'un accès unique et distinct, d'une petite zone de stationnement et d'un petit jardin ;

Considérant que cette configuration était nettement plus logique et offrait une densité tout à fait acceptable pour les lieux ;

Considérant que toute une série de mesures avaient également été proposées pour améliorer la situation du bien, jugée en piètre état par la CCATM ;

Considérant que certaines de ces mesures ont bien été exécutées ; que toutefois le bien est à ce jour toujours divisé en trois logements ; que la présente demande vise dès lors, à nouveau, la régularisation de ces trois logements qui ont gardé la configuration remise en cause précédemment par le Collège communal ;

Considérant en effet que les trois logements restent très alambiqués disposant d'espaces ne présentant pas une grande qualité ;

Considérant que le premier logement en triplex est toujours situé dans le volume principal côté rue où il dispose d'une entrée privative sur le côté de celui-ci ;

Considérant qu'il s'agit d'un logement trois chambres tout en hauteur, dont les espaces de vie très exigus ne sont pas de taille équilibrée par rapport au nombre de chambres proposé, qu'ils sont de plus divisés en une partie au rez-de-chaussée et une seconde partie au deuxième étage ;

Considérant que ce logement ne dispose ni de hall d'entrée ni d'espace extérieur ;

Considérant que les plans montrent une fois de plus un second petit logement d'une chambre d'à peine 50m² situé au rez-de-chaussée, derrière le premier logement, et disposant d'une entrée à partager avec l'entrée secondaire du troisième logement ;

Considérant enfin que le troisième logement occupe toujours le solde du bâtiment et reste mal agencé et peu qualitatif, notamment au niveau de l'organisation des pièces et la complexité du plan ;

Considérant que ce logement dispose de la partie principale du jardin mais que cette partie est largement occupée par des constructions diverses réduisant les zones réservées aux plantations et complexifiant encore davantage le bâti ;

Considérant toutefois que le bâti de base qui avait été agrandi de manière complètement anarchique pour accueillir des logements complémentaires a tout de même été amélioré par le demandeur suivant les propositions faites dans le permis octroyé précédemment ;

Considérant en effet que le parement en bois de l'extension greffée sur le pignon du volume secondaire de base a été remplacé par un parement en briques peintes en blanc comme le reste de l'habitation ; que le reportage photographique montre que la rénovation des murs en blocs de béton délimitant le jardin est en cours ; que la palissade en bois qui masquait le volume secondaire latéral a été supprimée ; qu'un peu de végétation a été intégrée en zone de recul au moyen de bacs à plantes ;

Considérant par ailleurs que l'auvent qui prolonge la verrière à l'étage n'a quant à lui pas été supprimé pour des raisons techniques qui nécessiteraient le remplacement complet du châssis de la fenêtre ;

Considérant toutefois que ces améliorations esthétiques n'effacent pas le fait que la densité obtenue est excessive par rapport à l'endroit, à la taille de la parcelle et au nombre d'emplacements de parking disponibles en site propre ;

Considérant en effet que rien ne justifie une telle densification dans ce quartier villageois, éloigné du centre de la Commune, de ses services et des transports, d'autant que le bâtiment de base ne le permettait pas ;

Considérant en outre l'avis favorable conditionnel de la Zone de Secours du Brabant wallon émis en date du 20 juillet 2018 ;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Fabienne PARMENTIER est refusé” ;

Considérant que l'avis de la Commission d'avis est notamment libellé et motivé comme suit :

“Compte tenu de ce qu'une note d'arguments juridiques complémentaire a été exposée lors de l'audition ; que celle-ci a été déposée au dossier conformément au prescrit de l'article R.1.6-3S 2, 2°, du CoDT ;

Compte tenu de ce qu'il ressort de cette note et des éléments mis en exergue dans le cadre de l'audition que les logements sont postérieurs au 20 août 1994; que le Collège communal précise dans sa motivation que ‘des aménagements ont été réalisés en 1996 pour y aménager le troisième logement qui a pu être loué à cette époque’;

Compte tenu de ce que trois membres estiment que le bâtiment existant présente des dimensions et une configuration qui ne permettent pas

d'accueillir trois logements offrant un cadre de vie de qualité et durable ; que le respect pur et simple de dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code du logement et de l'habitat durable 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 ; que le logement n° 3 présente des dimensions trop réduites ; que celui-ci ne peut accueillir que très peu de rangement ; que la profondeur du logement ne permet pas d'offrir un éclairage optimal du séjour ;

Compte tenu de ce qu'un membre estime qu'il y a lieu de diversifier l'offre de logement à l'endroit considéré afin de rencontrer la demande des petits logements à laquelle il faut répondre ;

La Commission émet un avis défavorable” ;

Considérant que les positions du Collège communal et de la Commission d'avis sont dûment motivées et particulièrement pertinentes ; que la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux s'y rallie pleinement ;

Considérant en effet que l'immeuble se présente sous la forme d'un volume principal plus haut et plus étroit et d'un volume secondaire plus bas et plus long attenant ;

Considérant que les trois logements créés n'offrent pas une habitabilité intéressante ; que la division des espaces est peu cohérente ; que les logements sont imbriqués les uns dans les autres et risquent de créer des problèmes de voisinage, principalement dans des maisons anciennes peu isolées phon[...].iquement ; que la bibliothèque d'un des logements s'implante au-dessus des pièces de vie de l'autre, créant de plus des vues sur le jardin du logement situé en dessous ;

Considérant que l'appartement à rue en triplex ne bénéficie d'aucun accès au jardin ; que son organisation sur 3 niveaux pour une surface au sol de l'ordre de 45m² n'est pas qualitative, les espaces nuits sont disproportionnés par rapport aux pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que le permis délivré le 22 avril 2016 pour la régularisation de la transformation d'une habitation en deux logements permettait de créer deux logements de qualité, séparés de manière claire volumétriquement ; les deux logements bénéficiaient d'un accès au jardin et d'une zone de stationnement à l'avant ; que cette division permettait de créer des espaces de qualité, fonctionnels et d'une luminosité intéressante ;

Considérant que la division en trois logements est excessive au regard du gabarit et de la dimension de la parcelle récemment divisée pour y créer une habitation neuve à l'arrière ;

Considérant que, pour tous les motifs développés ci-avant, la DG04 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme sollicité.” ;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux, et la Commission d'avis sur les recours ;

Pour les motifs précités,

DECIDE

Article 1^{er}. - Le recours introduit par Maître Thierry DEMESSE, conseil de Madame Fabienne PARMENTIER contre la décision du 16 août 2018 de refus de permis d'urbanisme du Collège communal de WATERLOO est RECEVABLE.

Article 2. - Le permis sollicité par Madame Fabienne PARMENTIER et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation et sa division en trois logements, est REFUSE. »

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

20. La partie requérante prend un premier moyen « de l'erreur (manifeste), de la contradiction dans les motifs, et de la violation des dispositions du Code du Développement Territorial (CoDT), notamment les articles de la section D.IV du Code et spécialement l'article D.IV.53 en ce qu'il édicte que le permis peut être refusé ou délivré “sur base d'une motivation adéquate”, et de la violation de l'article 3 de la Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs qui impose également que les motifs soient adéquats ».

Elle relève que, dans l'acte attaqué, la partie adverse se rallie aux motifs développés par la DGO4 et la commission d'avis sur les recours, alors que l'avis de cette dernière a été transmis hors délai et devait, par conséquent, être considéré comme étant réputé favorable à l'auteur du recours en vertu de l'article D.IV.66 du CoDT. Elle en déduit une contradiction dans les motifs de l'acte attaqué.

B. Le mémoire en réplique

21. En réplique, la partie requérante estime qu'il n'est pas loisible à la partie adverse de ne pas retenir la présomption de l'article D.IV.66 du CoDT, dès lors que cette présomption doit lui bénéficier et qu'elle n'est dès lors pas, à ses yeux, réfragable.

Elle considère que l'enseignement de l'arrêt cité par les parties adverse et intervenante ne peut être transposé au cas d'espèce. Elle relève que, dans cette affaire, l'auteur de l'acte attaqué pouvait ne pas s'en tenir au caractère réputé favorable de l'avis de la commission dans la mesure où il précisait expressément en quoi il y avait lieu de prendre une décision de refus en dépit de cet avis réputé favorable.

22. En ce qui concerne l'absence d'intérêt au moyen, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué se fonde, d'une part, sur l'avis de la DGO4 et, d'autre part, sur l'avis de la commission d'avis sur les recours. Elle souligne que le premier avis renvoie largement aux motifs défavorables du second, sans jamais préciser qu'il devait être réputé favorable.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

23. Dans son dernier mémoire, la partie requérante réitère son argumentation et se réfère à ses écrits de procédure antérieurs.

IV.2. Examen

24. L'article D.IV.66 du CoDT dispose :

« [...]

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.

[...]

Lors 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.

[...] ».

25. En l'espèce, le préambule de l'arrêté attaqué mentionne expressément que la commission d'avis sur les recours a émis son avis, le 8 novembre 2018, mais ne l'a transmis au Gouvernement et à l'administration que le 19 novembre 2018, c'est-à-dire « hors délai ». Il précise « qu'il doit dès lors être considéré favorable à l'auteur du recours », de sorte que la décision attaquée a eu égard à cette circonstance.

26. Néanmoins, le caractère présumé favorable de l'avis de la commission, dont les avis ne revêtent pas un caractère contraignant, n'est pas de nature à entraver le pouvoir d'appréciation de la partie adverse. Il n'entrave d'ailleurs pas davantage celui de la commission elle-même qui, nonobstant cette présomption légale attachée

à la transmission tardive de son avis, a pu se prononcer dans le délai et émettre un avis favorable ou non.

Partant, au même titre que la partie adverse peut justifier sa décision par une motivation qui lui est propre, elle peut, comme en l'espèce et sous peine de faire preuve d'un formalisme excessif, « partager[r] et se rallier[r] à la position et aux motifs développés par [...] la Commission d'avis sur les recours ». Une telle motivation de l'acte attaqué n'est pas contradictoire.

27. Le premier moyen n'est donc pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

28. La partie requérante prend un second moyen « du défaut de motivation (suffisante), de l'erreur (manifeste) dans les motifs, et de la violation des dispositions du Code du Développement Territorial (CoDT), notamment les articles de la section D.IV du Code et spécialement l'article D.IV.53 en ce qu'il édicte que le permis peut être refusé ou délivré “sur base d'une motivation adéquate”, et de la violation de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs qui impose également que les motifs soient adéquats ».

Le moyen comporte deux branches.

29. En une première branche, elle considère que, si la partie adverse pouvait motiver sa décision par référence à d'autres documents, elle n'a pas respecté les conditions pour ce faire. Elle relève que les avis de la DGO4 et de la CAR ne lui étaient pas connus et n'étaient pas annexés à l'acte attaqué. Elle ajoute que le simple fait de citer ces documents ne permet pas au destinataire de l'acte de vérifier que la citation qui en est faite est correcte.

Elle réitère, par ailleurs, que l'auteur de l'acte attaqué ne peut faire sien le contenu de l'avis réputé favorable de la CAR puisque ce dernier est invoqué à l'appui d'une décision défavorable.

30. En une seconde branche, elle critique la motivation de l'acte attaqué, qu'elle juge inadéquate et non pertinente.

31. Dans un premier grief, elle considère que cette motivation repose sur plusieurs inexactitudes de fait, constitutives à ses yeux d'« erreurs manifestes », et ce malgré les critiques qu'elle a énoncées à l'appui de son recours administratif, non rencontrées selon elle.

32. Ainsi, elle relève, en ce qui concerne la répartition présentée comme « alambiquée » des logements et leur composition, qu'il n'est pas tenu compte des adaptations apportées au projet depuis le refus de permis du 30 avril 2015, et qu'elle a rappelées dans son recours au ministre, soulignant à cette occasion que « c'est en effet à tort qu'il est prétendu que les trois logements envisagés "ont gardé la configuration remise en cause précédemment", alors que notamment la répartition des trois logements a été modifiée et rationalisée pour n'être plus "alambiquée", mais chaque unité correspondant à une division simple ».

Elle fait valoir que l'acte attaqué ignore ces observations et est motivé par référence à des caractéristiques qui ne sont pas celles du projet qui a été soumis à l'autorité. Elle relève, en particulier, que :

- s'agissant du logement n° 2, les plans indiquent qu'il y a seulement deux chambres et un grand hall d'entrée, et qu'il ne se présente donc pas sous la forme d'un triplex comprenant trois chambres dépourvu de hall d'entrée ;
- s'agissant du logement n° 3, les plans indiquent que ce logement a une superficie de 70 m² et non de 50 m², avec une entrée propre donnant sur un hall privatif et qui n'est partagée par aucun autre logement ;
- s'agissant du volume à toit plat liant les différents volumes, il est question de « volume ajouté », alors qu'il s'agit « essentiellement (sauf la petite chambre du logement 3) d'anciennes granges qui existaient depuis l'origine et ont simplement été transformées au fil des années (en 1950...) », de telle sorte qu'« il n'a pas été question d'ajouter là un volume qui n'aurait pas existé ».

33. Concernant la bibliothèque du logement n° 1, implantée au-dessus des pièces de vie du logement n° 3, elle dément l'existence de vues depuis cette pièce sur le jardin du logement n° 3, en raison de l'avancée du bâtiment au rez-de-chaussée. Elle ajoute que le bénéfice d'une pièce à l'étage avec escalier n'aurait pas eu de sens pour ce logement du rez-de-chaussée, dès lors qu'il est destiné à une personne à mobilité réduite. De même, l'acte attaqué ignore, à ses yeux, le fait que la pièce sous ladite bibliothèque est une pièce dite de « rangement », ce qui garantit l'absence de perturbation dans celle-ci en cas de bruit à l'étage.

34. Concernant le problème de densité, elle relève encore que l'acte attaqué qui semble, selon elle, en faire un motif essentiel, n'indique pas en quoi elle

serait excessive, alors que la division en deux logements précédemment admis entraînait, selon elle, une densité d'occupation plus importante (6 chambres) que le projet litigieux (4 chambres). Elle souligne, en outre, le nombre d'emplacements de parking prévus et critique les considérations de l'acte quant au prétendu éloignement des moyens de transport.

35. Concernant la question de l'isolation phonique, elle souligne que cet élément n'a jamais été évoqué préalablement et n'est, en tout état de cause, pas fondé, compte tenu des caractéristiques intrinsèques du bâtiment (murs épais et présence de panneaux d'isolation acoustique), d'une part, et de l'absence de problèmes de ce type qui auraient été dénoncés par les occupants présents dans les lieux, d'autre part.

36. Enfin, elle est d'avis que, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué, le projet est de nature à garantir une luminosité appréciable dès lors qu'il existe des puits de lumière, outre les baies vitrées donnant sur le jardin.

37. Dans un second grief, elle juge la motivation de l'acte attaqué inadéquate, en raison des erreurs de fait qu'elle a dénoncées à la faveur de son premier grief, des développements de cet acte relatifs à la problématique de la luminosité du bien, et de ce qu'elle qualifie de « formules de style ou formules creuses » contenues dans la proposition de la DGO4 (le projet « n'offre pas une habitabilité intéressante »; « la division des espaces est peu cohérente » ; « la division en trois logements est excessive au regard du gabarit et de la dimension de la parcelle » ; « l'appartement à rue en triplex ne bénéficie d'aucun accès au jardin ; que son organisation sur 3 niveaux pour une surface au sol de l'ordre de 45 m² n'est pas qualitative, les espaces nuits sont disproportionnés par rapport aux pièces de vie du rez-de-chaussée »).

B. Le mémoire en réponse

38. Sur la seconde branche, la partie adverse considère que la partie requérante tente de substituer son appréciation à celle de l'auteur de l'acte attaqué, et cherche à utiliser le poids du fait accompli comme argument de délivrance du permis d'urbanisme sollicité. Selon elle, aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise.

Elle souligne, par ailleurs, qu'entre le premier refus de régularisation en 2015 et l'acte attaqué, le bâtiment n'a subi aucune modification structurelle, de telle sorte qu'à ses yeux, l'organisation des espaces est demeurée inchangée. Elle invite le

Conseil d'État à constater que les modifications autorisées par le permis délivré en 2016, soit la division du bien en deux logements, n'ont pas été exécutées.

39. Concernant le logement n° 2, elle relève ce qu'elle a précisé dans l'acte attaqué et souligne que l'indication selon laquelle le triplex comporte trois chambres et est dépourvu de hall, apparaît dans la décision communale dont recours mais a, selon elle, été corrigée dans la motivation de sa propre décision.

40. Concernant le logement n° 3, elle impute, à nouveau, les motifs liés à l'absence d'entrée privative à la motivation de la décision de la partie intervenante, tout en admettant que cela ne semble pas exact.

Elle soutient, en revanche, que la partie requérante demeure en défaut de démontrer que ce logement disposerait d'une surface de 70 m². De même, à propos du problème de luminosité, elle estime avoir pu considérer que les puits de lumière étaient insuffisants, eu égard aux indications des plans et à sa profondeur.

41. Concernant la bibliothèque, elle relève que le fait de destiner le logement n° 3 à une personne à mobilité réduite ne justifie pas, selon elle, d'attribuer cette pièce à un autre logement, sous prétexte que la personne en question ne peut utiliser un escalier.

À ses yeux, ce n'est, en outre, pas à la partie requérante d'apprécier si la présence d'une bibliothèque au-dessus d'un autre logement est susceptible d'occasionner des nuisances. Quant aux vues, elle estime que l'accès à la toiture est autorisé par les baies vitrées et que ladite toiture offre manifestement des vues vers le jardin du logement n° 3.

42. Concernant le problème de densité, elle répond que la partie requérante reste en défaut de démontrer qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation, alors que ce constat a, au préalable, été posé par l'autorité communale, la CAR et la DGO4.

43. Pour le surplus, elle considère que les affirmations de la partie requérante selon lesquelles la motivation de l'acte attaqué repose sur des formules creuses et stéréotypées, ne sont étayées par aucun élément sérieux. Elle estime avoir procédé à un examen précis du dossier dans le cadre duquel elle a apprécié la qualité des lieux, leur agencement, la densité compte tenu notamment du type d'immeubles dans lequel le projet est proposé et de l'organisation de celui-ci.

C. Le mémoire en intervention

44. Sur la seconde branche, la partie intervenante rappelle l'historique du dossier et est d'avis qu'il ne peut être reproché à l'auteur de l'acte attaqué d'aboutir à la même conclusion que celle de sa décision du 30 avril 2015.

Relevant que l'autorité sur recours n'est pas tenue de répondre à tous les arguments invoqués par le requérant, elle souligne qu'elle ne voit pas en quoi les motifs invoqués pour refuser le projet litigieux sont inadéquats ou constitutifs d'une erreur manifeste d'appréciation.

Elle fait valoir que la partie requérante tente d'opposer sa vision du projet à celle de l'auteur de l'acte attaqué et qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux.

45. Plus précisément, quant au premier grief, elle relève que la partie adverse a raisonnablement pu estimer que la présence de la bibliothèque au-dessus d'un autre logement n'est qu'une illustration démontrant que la division et l'agencement des espaces sont peu cohérents, n'offrant pas une habitabilité intéressante et qu'au demeurant, elle présente un risque potentiellement important de troubles de voisinage.

Concernant la proposition de conditions formulée par la partie requérante, elle ajoute que ce n'est pas à cette dernière qu'il revient de formuler de telles conditions mais à la partie adverse, lorsqu'elle l'estime nécessaire et sur la base de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire.

46. S'agissant des problématiques de la densité jugée excessive, de l'isolation phonique et de la luminosité, elle considère que la partie requérante ne démontre pas en quoi la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

47. Quant au second grief, elle indique ne pas voir en quoi la motivation de l'acte attaqué contient des clauses de style et qu'il fait état d'une analyse précise du dossier et d'une motivation fondée sur des critères objectifs et factuels, tels que la qualité des logements en cause, leur agencement, la densité du projet par rapport à la taille de la parcelle, l'intégration dans le cadre existant, la compatibilité avec le voisinage immédiat, etc...

D. Le mémoire en réplique

48. Sur la première branche, la partie requérante réitère les considérations développées dans sa requête, en soulignant que les conditions de la mise en œuvre de la motivation par référence ne sont pas remplies dès lors qu'elle ne peut vérifier la conformité des citations reprises dans l'acte attaqué.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

49. Dans son dernier mémoire, la partie intervenante fait valoir qu'elle ne partage pas l'analyse de l'auditeur rapporteur, estimant qu'une lecture attentive de l'acte attaqué permet d'identifier que les motifs liés à la densité excessive du projet ont été déterminants dans la décision prise par la partie adverse, notamment lorsqu'elle se réfère à sa décision de refus. Elle reproduit ces motifs et en déduit que la division de l'immeuble en trois logements a été l'élément principal qui a justifié de refuser le permis d'urbanisme sollicité. Elle ajoute que l'historique du dossier confirme cette analyse.

F. Le dernier mémoire de la partie requérante

50. Dans son dernier mémoire, sur la première branche, la partie requérante s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État.

V.2. Examen

51. 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 permettre aux intéressés de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Lorsqu'il s'agit d'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 la partie adverse n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

La motivation formelle d'un acte administratif individuel par référence à un document tiers peut être jugée adéquate pour autant que la substance de ce document soit rapportée dans l'acte attaqué ou qu'elle ait été portée à la connaissance du destinataire au plus tard au moment de sa notification et que, par ailleurs, le document en question expose à suffisance les raisons ayant déterminé sa conclusion.

52. En outre, il est de jurisprudence constante que tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est, en revanche, marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. En effet, 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 que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

53. Enfin, lorsqu'une décision administrative d'octroi ou de refus de permis se fonde sur une pluralité de motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant ou non de chacun d'eux, 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. En effet, le Conseil d'État ne peut, en principe, déterminer lui-même si, en l'absence de l'un ou l'autre de ces motifs, la partie adverse aurait pris la même décision, sous peine de se substituer à l'administration quant à ce. À défaut d'élément en sens contraire dans la décision de refus de permis d'urbanisme litigieuse, le motif examiné doit être considéré comme également déterminant et autant susceptible d'avoir eu une influence sur le sens de la décision attaquée que les autres motifs critiqués.

54. En l'espèce, sur la première branche, il échet de constater que les avis de la DGO4 et de la CAR sont reproduits dans l'acte attaqué. De plus, la partie adverse a expressément conclu sa décision en indiquant qu'elle « partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux, et la Commission d'avis sur les recours ».

Lors de la notification de l'acte attaqué, la partie requérante était donc en mesure de connaître la teneur de ces documents, ce qui répond aux exigences susvisées de la motivation par référence, sans qu'il soit requis, au surplus, qu'elle ait la possibilité de vérifier l'exactitude des documents auxquels l'acte en cause se réfère.

55. Quant à la circonstance que la décision de refus du permis attaquée se réfère à l'avis de ladite commission qui a été transmis tardivement et est ainsi réputé favorable, il est renvoyé à ce qui a été exposé à propos du premier moyen.

56. La première branche du moyen n'est donc pas fondée.

57. Sur la seconde branche et sur les deux griefs réunis de cette branche, la partie requérante critique d'emblée le motif de la décision dont recours du collègue communal auquel l'acte attaqué se réfère, selon lequel « [...] le bien est à ce jour toujours divisé en trois logements ; que la présente demande vise dès lors, à nouveau, la régularisation de ces trois logements qui ont gardé la configuration remise en cause précédemment ».

Néanmoins, si c'est à tort que la partie adverse estime, dans son mémoire en réponse, que « le bâtiment n'a subi aucune modification structurelle de telle sorte que l'organisation des espaces est rigoureusement identique à celui soumis à l'autorité en 2015 », il n'en demeure pas moins que le motif critiqué s'inscrit dans la description des différentes phases du projet. La décision précitée rappelle ainsi que celui-ci a d'abord donné lieu à une division du bien en trois logements, refusée par une décision du 30 avril 2015, avant une deuxième phase consistant en la division du même bien en deux logements, qui a été acceptée par une décision du 22 avril 2016. Le présent recours porte sur le refus de permis qui clôture la troisième phase et qui consiste également en une division du bien en trois logements, configurés d'une manière largement similaire à celle ayant fait l'objet de la première phase susvisée, nonobstant les adaptations auxquelles la partie requérante s'est livrée entre-temps. Le motif litigieux n'est donc pas inexact, en tant qu'il relève que les trois logements du troisième projet « ont gardé la configuration remise en cause précédemment ».

58. Le constat qui précède ne peut, toutefois, signifier que la partie adverse et les différentes instances qui sont intervenues dans le cadre de la procédure administrative, pouvaient méconnaître lesdites adaptations proposées par la partie requérante dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme litigieuse.

59. Ainsi, s'agissant du logement n° 1 sur le plan annexé à l'acte attaqué (appartement situé essentiellement dans le bâtiment annexe, du côté droit de l'immeuble), la proposition de décision de la DGO4 auquel l'acte attaqué se réfère, relève que la bibliothèque « s'implante au-dessus des pièces de vie de l'autre, créant de plus des vues sur le jardin du logement situé en dessous ».

Toutefois, les plans du projet montrent une superposition parfaite entre la pièce dite de « rangement » du logement n° 3, au rez-de-chaussée, et cette bibliothèque du logement n° 1, au premier étage. En tenant compte de l'épaisseur du mur séparant ladite pièce de rangement et la cuisine de ce logement n° 3, la largeur de la première coïncide précisément avec celle de la bibliothèque. Partant, le motif selon lequel la présence d'une telle pièce au-dessus d'un local de rangement est de nature à susciter des nuisances spécifiques par rapport aux « pièces de vie » du logement n° 3 n'est pas adéquatement justifié.

De plus, l'analyse du plan annexé à l'acte attaqué et de la photographie fournie par la partie requérante ne permet pas d'établir que cette bibliothèque est susceptible de « créer des vues sur le jardin du logement situé en-dessous ». Il est prévu, sur le plan, de rendre la toiture plate « inaccessible », et ce à l'aide d'une « balustrade sur châssis », comme en témoigne également la vue sur la façade arrière.

60. S'agissant du logement n° 2 (appartement triplex situé à l'avant gauche de l'immeuble), la partie requérante objecte avec raison qu'il comporte désormais un hall d'entrée indépendant des autres logements, ainsi qu'une « chambre avec salle de bains, douche et buanderie au premier, et une chambre avec dressing et espace ouvert (espace de jeu ou bureau/salon/lecture etc...) au deuxième étage ».

Sont, dès lors, erronés les motifs de l'acte attaqué selon lesquels « il s'agit d'un logement trois chambres tout en hauteur, dont les espaces de vie très exigus ne sont pas de taille équilibrée par rapport au nombre de chambres proposés, qu'ils sont de plus divisés en une partie au rez-de-chaussée et une seconde partie au deuxième étage » et « que ce logement ne dispose ni de hall d'entrée ni d'espace extérieur ».

La partie adverse ne démontre, en outre, pas que, dans sa proposition de décision à laquelle l'acte attaqué se réfère, voire dans l'avis de la CAR, des telles inexactitudes ont été rectifiées.

61. S'agissant du logement n° 3 (appartement situé au rez-de-chaussée, à l'arrière gauche de l'immeuble), les motifs de l'acte attaqué selon lesquels « les plans montrent une fois de plus un second petit logement d'une chambre d'à peine 50 m² situé au rez-de-chaussée, derrière le premier logement, et disposant d'une entrée à partager avec l'entrée secondaire du troisième logement » sont également inexacts, dussent-ils à nouveau être issus de la décision dont recours de l'autorité communale.

Selon les plans annexés à l'acte attaqué, ce logement comporte une entrée privative qui donne accès à l'espace « rangement » situé sur sa gauche et aux pièces de vie, au bout du couloir. De plus, comme la partie requérante le démontre dans son mémoire en réplique, l'ensemble représente une superficie approximative de 70 m² et non de 50 m², dès lors que ledit espace « rangement » ressortit désormais à ce logement, ce que ne contestent pas les parties adverse et intervenante.

Il s'ensuit que les critiques de la commission d'avis sur recours selon lesquelles il « présente des dimensions trop réduites » et « ne peut accueillir que très peu de rangements » reposent manifestement sur des éléments de fait inexacts.

Quant à la critique de cette même instance liée à « la profondeur du logement [qui] ne permet pas d'offrir un éclairage optimal du séjour », si les pièces de vie mesurent environ 7,60 mètres et non 11 mètres, comme le soutient erronément la partie intervenante, il apparaît qu'une telle appréciation n'a pas été posée lors de la délivrance du permis d'urbanisme en avril 2016, alors que tel est le cas dorénavant. La partie requérante souligne, pourtant, qu'elle a prévu d'ajouter des puits de lumière au-dessus de sa cuisine et de la salle de bains, outre la baie vitrée et le troisième puit de lumière préexistants, ce qui apparaît sur le plan. Il ne ressort donc pas de la motivation de l'acte attaqué que ces adaptations ont été prises en considération.

62. Pour le surplus, en tant que la partie requérante fait état du « volume ajouté s'agissant du volume à toit plat liant les différents volumes », il n'apparaît pas que de telles considérations dans la décision dont recours de la partie intervenante ont contribué à justifier le rejet de sa demande de permis.

Elles tendent uniquement à décrire le volume secondaire situé à l'arrière du corps principal, lequel abrite le logement n° 3 et au-dessus duquel se situe « un autre volume très vitré posé sur ce dernier et créant une liaison entre les étages », soit la bibliothèque. Partant, les critiques quant à ce de la partie requérante sont inopérantes.

63. Restent les critiques liées à la densité excessive du bien, en raison de sa division en trois logements, par rapport à la taille de la parcelle, aux accès de ces logements aux jardins et au nombre d'emplacements de parkings.

64. À cet égard, la partie requérante ne peut soutenir que l'acte attaqué n'indique pas en quoi cette densité serait excessive. Dans l'avis auquel l'acte attaqué se réfère, la partie intervenante souligne, à propos du projet de division en deux logements autorisés en 2016, notamment que :

« [...] le petit studio qui prenait place au rez-de-chaussée arrière de la volumétrie principale a été supprimé ce qui permettait d'offrir des espaces : de séjour plus vastes et adaptés à la taille du logement en triplex aménagé de ce côté ; que ces nouveaux plans marquaient une division verticale claire et continue scindant le bien en deux logements, l'un à gauche et l'autre à droite, chacun disposant d'un accès unique et distinct, d'une petite zone de stationnement et d'un petit jardin ;

Considérant que cette configuration était nettement plus logique et offrait une densité tout à fait acceptable pour les lieux ;

[...] »

S'agissant du projet litigieux, elle relève, en revanche que :

« [...] toutefois le bien est à ce jour toujours divisé en trois logements ; que la présente demande vise dès lors, à nouveau, la régularisation de ces trois logements qui ont gardé la configuration remise en cause précédemment par le Collège communal ;

Considérant en effet que les trois logements restent très alambiqués disposant d'espaces ne présentant pas une grande qualité ;

[...] ;

Considérant toutefois que ces améliorations esthétiques n'effacent pas le fait que la densité obtenue est excessive par rapport à l'endroit, à la taille de la parcelle et au nombre d'emplacements de parking disponibles en site propre ;

Considérant en effet que rien ne justifie une telle densification dans ce quartier villageois, éloigné du centre de la Commune, de ses services et des transports, d'autant que le bâtiment de base ne le permettait pas ;

[...] ».

La CAR relève, pour sa part, que :

« [...] trois membres estiment que le bâtiment existant présente des dimensions et une configuration qui ne permettent pas d'accueillir trois logements offrant un cadre de vie de qualité et durable »,

tout en précisant que :

« [...] un membre estime qu'il y a lieu de diversifier l'offre de logement à l'endroit considéré afin de rencontrer la demande des petits logements à laquelle il faut répondre ».

Enfin, dans sa proposition de décision, la DGO4 indique, comme la partie intervenante :

« [...] que le permis délivré le 22 avril 2016 pour la régularisation de la transformation d'une habitation en deux logements permettait de créer deux logements de qualité, séparés de manière claire volumétriquement ; les deux logements bénéficiaient d'un accès au jardin et d'une zone de stationnement à

l'avant ; que cette division permettait de créer des espaces de qualité, fonctionnels et d'une luminosité intéressante ».

S'agissant du nouveau projet, elle relève en revanche que :

« [...] les trois logements créés n'offrent pas une habitabilité intéressante ; que la division des espaces est peu cohérente ; que les logements sont imbriqués les uns dans les autres et risquent de créer des problèmes de voisinage, principalement dans des maisons anciennes peu isolées phonétiquement ; que la bibliothèque d'un des logements s'implante au-dessus des pièces de vie de l'autre, créant de plus des vues sur le jardin du logement situé en dessous »,

et que :

« [...] la division en trois logements est excessive au regard du gabarit et de la dimension de la parcelle récemment divisée pour y créer une habitation neuve à l'arrière »

Il s'ensuit que la motivation de l'acte attaqué justifie les raisons pour lesquelles la division du bien en trois logements ne peut être acceptée en raison de la densité excessive que cette division induirait.

65. La partie requérante ne peut soutenir que cette motivation est contredite par le fait que le projet litigieux ne prévoit plus que quatre chambres, contrairement au projet antérieur qui a été autorisé et qui en comptait six. Le logement n° 1 du projet présentement refusé comporte une chambre au rez-de-chaussée et deux chambres au premier étage. Le logement n° 2 en compte une au premier étage et une seconde au second étage. Enfin, le logement n° 3 en compte une au rez-de-chaussée. Six chambres sont ainsi prévues dans ce projet à l'instar de celui qui a été autorisé en avril 2016.

66. Cela étant et contrairement à ce qu'avance la partie intervenante dans son dernier mémoire, il n'apparaît pas que ledit motif tenant à la densité du projet revêt une importance déterminante ou supérieure à celle des autres motifs, en particulier ceux qui tiennent à la qualité des logements projetés et dont il résulte de l'analyse menée ci-avant qu'ils sont erronés.

La motivation de l'acte attaqué ne comporte, en effet, pas d'indication en ce sens, alors qu'il ressort de la décision dont recours de la partie intervenante, entre autres, que « les trois logements restent très alambiqués disposant d'espaces ne présentant pas une grande qualité ». De même, la CAR souligne l'impossibilité « d'accueillir trois logements offrant un cadre de vie de qualité et durable ». Enfin, la proposition de décision de la DGO4 retient notamment que « les trois logements créés n'offrent pas une habitabilité intéressante ».

La partie intervenante ne démontre pas qu'en prenant la juste mesure des aménagements proposés, la partie adverse ne reverrait pas son jugement quant à la

possibilité d'une division du bien en trois logements, nonobstant le problème de la densité susvisé.

67. Il s'ensuit qu'en sa seconde branche, le moyen est fondé.

VI. Indemnité de procédure

6815. 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}

L'arrêté du ministre de l'Aménagement du territoire, du 27 décembre 2018, refusant le permis sollicité par Fabienne Parmentier et ayant pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation et sa division en trois logements, sur un bien sis chemin des Postes 237 à Waterloo, est annulé.

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^o, 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 6 février 2023, par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Raphaël Born,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux