

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 237.826 du 28 mars 2017

A. 219.016/XIII-7639

En cause : **la Ville de Charleroi,**
ayant élu domicile chez
M^e Marc UYTTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

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

Par une requête introduite le 18 avril 2016, la ville de Charleroi demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 18 février 2016 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal aux époux WIRTH-SIMILON et à Simon PARDAENS pour la division d'une habitation unifamiliale sise rue Jean Jaurès 129 à Montignies-sur-Sambre, en six logements.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Constantin NIKIS, 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.

La partie adverse a déposé un dernier mémoire, la partie requérante a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 12 janvier 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 février 2017 à 10 heures et les parties ont été informées que celle-ci serait traitée par une chambre composée d'un conseiller unique.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e Bertrand HEYMANS, loco M^e Marc UYTTENDAELE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Xavier DRION, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, 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

1. Le 25 mars 2015, les époux WIRTH-SIMILON et Simon PARDAENS introduisent une demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement d'une maison en immeuble comportant 6 logements (kots d'étudiants) située rue Jean Jaurès 129 à Montignies-sur-Sambre. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

2. A une date inconnue, la ville de Charleroi accuse réception du dossier complet.

3. Le 3 avril 2015, le service régional d'incendie (S.R.I.) émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

4. Le 29 septembre 2015, le collège communal de Charleroi refuse le permis d'urbanisme sollicité aux motifs suivants :

" [...]

Vu l'avis du service communal de l'Urbanisme, daté du 24/06/2015, libellé comme suit :

«Considérant que l'immeuble visé par la demande est situé en zone d'Habitat au Plan de Secteur de Charleroi, approuvé par Arrêté Royal en date du 10 Septembre 1979;

Considérant que le bien n'est pas situé dans un Plan Communal d'Aménagement;

Considérant que le bien n'est pas situé dans un lotissement;

Considérant que l'objet de la demande tel que formulé par le demandeur porte sur : l'aménagement de six logements dans une habitation;

Considérant qu'après analyse des documents du dossier, l'objet de la demande vise plus précisément : la division d'une habitation pour y créer 6 studios :

- Au rez-de-chaussée : trois studios,
- Au premier étage : deux studios,
- Sous combles : un studio;

Considérant que la superficie totale brute des niveaux habitables hors caves, annexes, garages et combles non aménagés est d'environ 251 m² (sous 2m10);

Considérant que les logements présentent les superficies brutes suivantes :

- Au rez-de-chaussée : un studio dénommé A de 43 m², un studio B de 32 m² et un studio C de 50 m²,
- Au premier étage : un studio D de 43 m² et un studio E de 32 m²,
- Sous combles : un studio dénommé F de 32 m²;

Considérant que la composition des logements est la suivante :

- Logement A : une pièce de vie et une salle de bains avec W.C de 3,2 m²
- Logement B : une pièce de vie et une salle de bains avec W.C de 3,2 m²
- Logement C : une pièce de vie et une salle de bains avec W.C de 4,5 m²
- Logement D : une pièce de vie et une salle de bains avec W.C de 3,2 m²
- Logement E : une pièce de vie et une salle de bains avec W.C de 3,2 m²
- Logement F : une pièce de vie et une salle de bains avec W.C d'une superficie sous 2m10 de 1,6 m²;

Considérant qu'au vu des superficies ci-dessus et des plans, les salles de bains sont de manière générale étriquées; qu'il ne serait pas possible d'organiser dignement la fonction de ces pièces;

Considérant que l'organisation des pièces des logements est incohérente (toilettes donnant sur le coin cuisine);

Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative : trois caves (A, B et C) de 2,8 m² une cave D de 3,1 m², une cave E de 2,95 m² et une cave F de 3,4 m²;

Considérant qu'aucun local n'est pas [sic] prévu pour le stockage des déchets en attente de collectes; que l'absence de ce local ne permet pas un bon usage collectif de l'immeuble;

Considérant que les divers compteurs sont prévus à l'extérieur de l'immeuble;

Considérant que les boîtes aux lettres devraient être intégrées à la façade avant du bâtiment;

Considérant qu'au vu des plans et du reportage photographique, le logement dénommé C est totalement enclavé (entre le corps principal de l'immeuble et l'immeuble voisin) et privé d'éclairage naturel direct;

Considérant l'avis favorable conditionnel du Service Régional Incendie;

Considérant les avis du service mobilité et de ORES réputés favorables par défaut;

Considérant que les logements ne rencontrent pas les objectifs recherchés pour un habitat digne et un cadre urbain de qualité; que le projet semble viser la rentabilité maximale de l'immeuble au détriment du bien-être de ses occupants;

Considérant que conformément à l'article 107, § 1, 2°, du CWATUPE, l'avis préalable de Monsieur le Fonctionnaire délégué n'est pas requis;

Le service technique de l'urbanisme propose de REFUSER le permis d'urbanisme".

5. Le 12 novembre 2015, la partie adverse accuse réception du recours introduit par les demandeurs de permis le 10 novembre 2015.

6. Le 14 décembre 2015, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le projet.

7. Le 9 février 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse une note au ministre proposant que le permis soit délivré.

8. Le 18 février 2016, le Ministre délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 09 février 2016, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI approuvé par Arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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

Considérant que le bâtiment est existant; que l'impact environnemental du projet à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que le service régional d'incendie a été consulté : que son avis daté du 3 avril 2015 est favorable conditionnel;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle qu'elle résulte de l'article 26 du Code; qu'il y a dès lors lieu de l'examiner en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales

locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de la qualité du cadre de vie résultant des aménagements réalisés;

Considérant que l'enveloppe extérieure de l'immeuble n'est pas modifiée;

Considérant qu'il ressort de l'audition tenue devant la Commission d'avis, que les demandeurs souhaitent réaliser des logements pour étudiants (kots);

Considérant que le quartier est bien desservi par les transports en commun; que plusieurs établissements scolaires (hautes écoles notamment) sont implantés à proximité; que dès lors l'aménagement de kots dans cet immeuble est pertinent; que pareille affectation répond à une demande certaine et participe à la diversification de l'offre en logements dans le quartier;

Considérant que l'avis de la Commission est favorable; qu'il est libellé et motivé comme suit :

' (...) Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition que l'esprit du projet est d'offrir des logements pour étudiants (kots) de qualité; qu'il s'agit de louer les unités projetées à des étudiants exclusivement, le bâtiment étant proche de hautes écoles;

Compte tenu de ce que la directive d'analyse de la Ville de Charleroi relative aux demandes de permis d'urbanisme visant la division d'immeubles en plusieurs logements du 21 mai 2013 établit des dispositions spécifiques en ce qui concerne les kots (cf. point 5); qu'il convient que ces mesures soient respectées afin de garantir que les unités d'habitats projetées restent des kots;

Compte tenu de ce que la Commission constate que les kots proposés sont de qualité; que notamment, ceux-ci disposent d'équipements individuels (sanitaire, cuisines, etc.); que les aménagements proposés semblent convenables pour des kots pour étudiants; qu'elle estime dès lors que le projet peut être accepté et que le prescrit de l'article 1^{er} du CWATUP est rencontré;

La Commission émet un avis favorable en ce qui concerne la création de 6 kots respectant la directive d'analyse de la Ville de Charleroi relative aux demandes de permis d'urbanisme visant la division d'immeubles en plusieurs logements du 21 mai 2013';

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux se rallie pleinement à la position favorable susmentionnée de la Commission d'avis;

Considérant, cependant, que le projet engendre la création d'un hall commun au rez-de-chaussée; que celui-ci n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par les personnes à mobilité réduite en ce qui concerne ses dimensions insuffisantes; qu'il convient d'élargir le hall commun afin de le rendre conforme audit règlement général;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, que le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect de conditions»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant que les actes et travaux impactant le hall d'entrée ne constituent pas des transformations majeures;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que le permis d'urbanisme peut être délivré sous conditions".

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse des parties

A. La requête en annulation

Le moyen unique est pris de la violation "des articles 1^{er}, 113, 114, 415/1, 415/2 du [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)], des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Selon elles, les plans déposés à l'appui de la demande ne permettent pas de s'assurer du respect des articles 414 et suivants du CWATUP (règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite), imposés au titre de condition de délivrance du permis.

La commission d'avis sur les recours avait constaté que le projet n'était pas conforme à l'article 415/2 du CWATUP en ce que le hall commun du rez-de-chaussée ne présente pas une aire de rotation de 1,5 mètre, hors débattement de porte éventuel.

Or il n'apparaît pas possible d'agrandir le hall dans le sens imposé par cet article sans porter atteinte à la surface et à l'aménagement des logements du rez-de-chaussée. Une telle refonte des espaces situés au rez-de-chaussée aurait nécessité pour sa réalisation, le dépôt de plans modificatifs, alors que le dépôt de tels plans n'est pas permis à ce stade de la procédure, et une nouvelle appréciation de la taille des logements et de l'adéquation de la division de l'immeuble au regard de l'article 1^{er} du CWATUP et du critère du bon aménagement des lieux. L'acte attaqué viole l'article 123 du CWATUP qui règle la compétence d'assortir les permis de conditions. La condition liée au respect des articles 414 et suivants n'est pas précise : "aucune indication ne vient préciser utilement cette condition (quelle pièce sera réduite ou, le cas échéant, supprimée, en vue de cet agrandissement ? qu'en est-il des marches situées à l'entrée ?...)".

Le bâtiment concerné ne pourra pas être conforme aux articles 414 et suivants et il y avait lieu d'instruire le projet comme une demande de dérogation à ces dispositions. L'acte attaqué aurait dès lors dû être motivé en la forme, son auteur

devant s'expliquer sur le caractère exceptionnel de la dérogation sollicitée et aurait dû être adopté après l'organisation d'une enquête publique.

Enfin, l'acte attaqué ne répond pas aux critiques du projet que la requérante avait faites dans sa décision de refus de permis en première instance, qui portaient, sur la taille des salles de bains, sur l'absence de local pour le stockage des déchets en attente de collecte, ce qui ne permettra pas un bon usage collectif de l'immeuble, sur la circonstance que le logement dénommé C est totalement enclavé entre le corps principal de l'immeuble et l'immeuble voisin et privé d'éclairage naturel direct, sur la circonstance que les logements ne rencontrent pas les objectifs recherchés pour un habitat digne et un cadre urbain de qualité, mais que le projet semble viser la rentabilité maximale de l'immeuble au détriment du bien-être de ses occupants.

De la sorte, l'acte attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réponse

- " 1. En ce qui concerne les articles 414 et suivants du CWATUP, le moyen manque en fait.

En effet, la fiche d'audition établie par la DGO4 (D.A., pièce 10) précisait, dans un premier temps, que le projet présentait une dérogation aux articles 415/1, 1^o, et 415/2 du CWATUP.

C'est sur base de cette analyse que la Commission d'Avis sur les Recours a examiné le projet et a estimé que le projet n'était pas conforme à ce règlement en ce qui concerne :

- A l'article 415/1, 1^o, la surface d'accès depuis l'extérieur vers le hall commun au rez-de-chaussée n'est pas dépourvue de toute marche et de tout ressaut;
- A l'article 415/2, le hall commun du rez-de-chaussée ne présente pas une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte éventuel.

En réalité, la partie adverse a, en définitive, estimé que le projet ne devait pas respecter les articles 414 et 415 du CWATUP dans la mesure où les travaux réalisés ne constituent pas les transformations majeures au sens de l'article 414, § 2, 1^o, du CWATUP.

L'analyse contenue par [la fiche] d'audition a, à cet égard, été complétée. Y apparaît une mention précisant qu'à l'estime de son auteur, le projet ne doit pas respecter les articles 414 et suivants du CWATUP dans la mesure où les travaux visés par le permis ne constituent pas une transformation majeure.

L'acte entrepris s'est approprié cette analyse :

Considérant que les actes et travaux impactant le hall d'entrée ne constituent pas des transformations majeures.

Ainsi, contrairement à la présentation qui est faite par la partie requérante, la partie adverse :

- A estimé en application de l'article 414, § 2, 1^o, que, dans la mesure où les travaux projetés, ne constituaient pas des transformations majeures, le projet ne devait pas respecter les articles 415/1, 1^o, et 415/2 du CWATUP;
- Qu'il n'y avait donc pas lieu de soumettre le permis au respect de ces dispositions.

Cette analyse a manifestement été également partagée par la partie requérante lorsqu'elle a instruit le dossier de demande puisque l'accusé de réception de la demande de permis ne fait pas état de dérogation.

Cette partie du moyen manque en fait.

2. En ce qui concerne le regret de la partie requérante de ne pas trouver, dans l'acte entrepris, une justification par rapport à l'enclavement de la cour de l'immeuble, la partie adverse rappelle qu'en statuant sur le recours, elle exerce une compétence de réformation dans le cadre de laquelle elle dispose d'un plein pouvoir d'appréciation sur l'opportunité d'un projet.

Votre Conseil a rappelé à plusieurs reprises qu'il n'intervenait pas en qualité d'arbitre des appréciations divergentes des autorités (C.E., 232.575 du 15/10/2015).

En ce qui concerne la localisation de l'immeuble par rapport au bâti environnant, l'acte entrepris constate que l'enveloppe extérieure du bâtiment n'est pas modifiée et que la demande est conforme à la destination générale de la zone; l'acte ajoute que la demande doit être examinée en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant et à la qualité du cadre de vie résultant des aménagements réalisés.

Dès lors que l'enveloppe extérieure n'est pas modifiée, l'autorité a estimé que le projet s'inscrivait dans ces critères.

La partie requérante ne soutient pas que la partie adverse aurait versé dans l'erreur manifeste d'appréciation.

L'acte entrepris répond aux exigences de motivation reprises au moyen.

Le moyen manque en fait".

C. Le mémoire en réplique

" [...]

La position de la requérante est partagée par la DGO4 : le projet d'urbanisme querellé présente une dérogation aux articles 414 et suivants du CWATUP.

Certes, les prescriptions contenues par les articles 414 et suivants du CWATUP ne s'appliquent pas aux «actes et travaux relatifs à des constructions existantes [...] lorsque les actes et travaux ne constituent pas des transformations majeures» (art. 414, § 2, 1^o, 1^{er} tiret, du CWATUP).

L'article 414, § 2, 1^o, in fine, explique ce qu'il y a lieu d'entendre par «transformations majeures» :

« Par transformations majeures, il faut entendre des actes et travaux soit portant atteinte aux structures portantes ou de l'infrastructure, soit modifiant la

destination de tout partie du bâtiment ou de l'infrastructure, soit portant extension du bâtiment ou de l'infrastructure».

En l'espèce, l'immeuble concerné - à l'origine : une maison unifamiliale - a vu son affectation modifiée en : immeuble de rapport divisé en six entités locatives.

La répartition des locaux a, pareillement, été totalement revue.

Dans cette mesure, les prescriptions contenues par les articles 414 et s. du CWATUP trouvaient bel et bien à s'appliquer.

Il faut relever d'ailleurs que l'auteur de l'acte attaqué lui-même est conscient de ce que le projet est soumis au respect des articles 414 et s. du CWATUP puisqu'il a constaté que le hall d'entrée commun du rez-de-chaussée «n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par les personnes à mobilité réduite en ce qui concerne ses dimensions insuffisantes; qu'il convient d'élargir le hall commun afin de le rendre conforme audit règlement général».

4. La requérante remarque ensuite que la partie adverse ne s'explique pas sur l'impossibilité de respecter la condition relative à l'agrandissement du hall d'entrée sans déposer de plans modificatifs.

Comme l'indiquait la requérante en termes de requête, il ressort de l'analyse des plans qu'il n'est pas possible d'agrandir le hall commun dans le sens imposé par l'article 415/2 du CWATUP sans porter atteinte à la surface et à l'aménagement des logements situés au rez-de-chaussée.

Une telle refonte des espaces situés au rez-de-chaussée de l'immeuble aurait nécessité :

- Le dépôt de plans modifiés, ce qui n'est pas permis à ce stade de la procédure;
- Une nouvelle appréciation de la taille des logements et de l'adéquation de la division de l'immeuble concerné au regard, notamment, de l'article 1^{er} du CWATUP et du critère du bon aménagement des lieux.

L'acte attaqué a donc été pris en méconnaissance, notamment, de l'article 123 du CWATUP.

Indépendamment du fait qu'un permis d'urbanisme ait été délivré sous condition de respecter le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des bâtiments par des personnes à mobilité réduite, il appartient à l'autorité chargée de délivrer un permis d'urbanisme d'une part de vérifier si les aménagements qui sont prévus aux plans respectent les articles 414 et 415 du CWATUP et, d'autre part, de s'assurer que les plans permettent le respect des conditions dont est assorti le permis d'urbanisme.

Or, l'auteur de l'acte attaqué est resté en défaut de procéder à une telle analyse.

Les plans déposés à l'appui de la demande de permis ne permettent en effet pas de s'assurer du parfait respect des articles 414 et s. du CWATUP imposés au titre de condition de délivrance du permis".

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

Dans sa proposition de décision, reproduite dans l'acte attaqué, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) suggère que le projet n'est pas conforme au règlement précité en

ce qui concerne les dimensions du hall créé et qu'il convient de l'élargir afin de le rendre conforme à ce règlement. Ensuite la partie adverse précise que les actes et travaux relatifs au hall d'entrée ne constituent pas des transformations majeures. Ce faisant, la partie adverse "induit l'application de l'article 414, § 2, 1^o". L'acte attaqué permet de le comprendre. Elle a considéré que le règlement général P.M.R. n'était pas applicable et n'avait pas à justifier que le projet pouvait y déroger.

Quant aux motifs de la décision de refus de première instance, l'acte attaqué ne devait pas y répondre point par point et il contient suffisamment d'appréciations sur la qualité des logements pour que la requérante puisse comprendre pourquoi le projet est admissible.

Il n'y a pas d'erreur manifeste d'appréciation.

IV.2. Examen

Le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite s'applique aux "parties communes y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles dépourvus d'ascenseur" (les "kots" étant assimilés aux logements) (article 414, § 1^{er}, 11^o, du CWATUP). Toutefois, il ne s'applique pas "aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes", notamment "lorsque (ces) actes et travaux ne constituent pas des transformations majeures" (article 414, § 2, 1^o) (par "transformations majeures", "il faut entendre des actes et travaux soit portant atteinte aux structures portantes du bâtiment ou de l'infrastructure, soit modifiant la destination de tout ou partie du bâtiment ou de l'infrastructure, soit portant extension du bâtiment ou de l'infrastructure").

Les motifs de l'acte attaqué sont ambigus.

La proposition de décision de la DGO4, citée dans l'acte attaqué, se rallie à un avis favorable de la commission d'avis sur les recours.

Cet avis de la commission d'avis sur le recours précise que "le projet n'est pas conforme au règlement" précité, en ce qui concerne le hall. Deux dispositions sont visées.

La proposition de décision de la DGO4 note "cependant, que le projet engendre la création d'un hall commun au rez-de-chaussée; que celui-ci n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par

les personnes à mobilité réduite en ce qui concerne ses dimensions insuffisantes; qu'il convient d'élargir le hall commun afin de le rendre conforme audit règlement général".

L'acte attaqué se rallie explicitement à la position et aux motifs développés par la commission d'avis sur les recours, avant d'ajouter, dans le considérant suivant, sans aucune formule concessive, que "les actes et travaux impactant le hall d'entrée ne constituent pas des transformations majeures".

L'autorité laisse ainsi incertain le point de savoir si le projet n'est pas conforme au règlement et appelle une adaptation ou une dérogation pour tenir compte de l'avis auquel elle se rallie ou bien si le projet échappe au règlement, option qui est contraire à l'avis auquel l'autorité a prétendu se rallier, ce qui appelait une explication.

Enfin, un permis d'urbanisme délivré sur recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité.

L'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi le projet est admis au regard de la décision de refus de permis de première instance, dont les critiques portaient :

- sur la taille des salles de bains (qui sont de manière générale étriquées),
- sur l'incohérence dans l'organisation des pièces des logements (toilettes donnant sur le coin cuisine),
- sur l'absence de local pour le stockage des déchets en attente de collecte, ce qui ne permettra pas un bon usage collectif de l'immeuble,
- sur la circonstance que le logement dénommé C est totalement enclavé (entre le corps principal de l'immeuble et l'immeuble voisin) et privé d'éclairage naturel direct,
- sur la circonstance que les logements ne rencontrent pas les objectifs recherchés pour un habitat digne et un cadre urbain de qualité, mais que le projet semble viser la rentabilité maximale de l'immeuble au détriment du bien-être de ses occupants.

L'affirmation que les kots sont de qualité et que les aménagements semblent convenables pour des kots exprime sans doute une différence d'appréciation. Cependant, les termes très généraux utilisés ne permettent pas de

comprendre ce qui justifie cette position de la partie adverse dans l'exercice du pouvoir discrétionnaire alors que la requérante avait donné des motifs précis à sa décision de refus de première instance.

Le moyen unique est fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure. Il y a lieu de la lui accorder au montant de base de 700 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme délivré le 18 février 2016 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal aux époux WIRTH-SIMILON et à Simon PARDAENS pour la division d'une habitation unifamiliale sise rue Jean Jaurès 129 à Montignies-sur-Sambre, en six logements est annulé.

Article 2.

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

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit mars deux mille dix-sept par :

Michel PÂQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

Cécile BERTIN.

Michel PÂQUES.