

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 238.618 du 26 juin 2017

A. 219.335/XIII-7681

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.

Partie intervenante :

DEVILLA Maxime,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard FRANCIS, avocat,
Vieux Chemin du Poète 11
1301 Bierges.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 mai 2016, la ville de Charleroi demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 22 mars 2016 octroyant, sur recours, à Maxime DEVILLA un permis d'urbanisme pour la régularisation de la création de cinq logements dans un immeuble sis rue de Jumet 103 à Gosselies.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 juillet 2016, Maxime DEVILLA demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 19 août 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel RENDERS, 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, la partie intervenante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 4 mai 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 juin 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Franciska BANGISA, loco M^e Marc UYTENDAELE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Ingrid EVERARTS, loco M^e Bernard FRANCIS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, 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 1^{er} mars 2012, Maxime DEVILLA introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration de la ville de Charleroi pour un bien sis rue de Jumet 103, à Gosselies, et ayant pour objet la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en cinq logements.

2. Le 10 mai 2012, la ville de Charleroi établit l'accusé de réception d'un dossier complet.

3. Le 10 mai 2012, le service régional d'incendie (S.R.I.) émet un avis favorable conditionnel.

4. Le 16 octobre 2013, la division de l'urbanisme de la ville émet un avis négatif sur le projet.

5. Le 4 février 2014, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est notifiée à Maxime DEVILLA par un courrier du 5 mars 2014.

6. Le 4 avril 2014, Maxime DEVILLA introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 15 mai 2014, la commission d'avis sur les recours entend Maxime DEVILLA et ses conseils. Aucun représentant de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) n'est présent.

À la suite de l'audition, la commission émet un avis défavorable sur la demande.

8. Le 8 mars 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 adresse au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal une note et un projet d'arrêté ministériel d'octroi conditionnel du permis.

9. Le 22 mars 2016, le Ministre compétent accorde le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Cet arrêté ministériel est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 08 mars 2016, une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI, adopté 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 de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné 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 l'article 26 du Code dispose que :
" [...]";

Considérant que la demande visant la création de logements est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article 26 du Code précité;

Considérant qu'il convient dès lors d'examiner le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non-bâti environnant, de son impact dans le paysage ainsi que de la qualité des logements créés;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- Service Logement : que son avis sollicité en date du 26 avril 2012 est réputé favorable par défaut;
- SRI : que son avis sollicité en date du 26 avril 2012 et reçu par le Collège en date du 10 mai 2012 est favorable conditionnel (voir annexe 2);

Considérant que la demande n'a pas été soumise à enquête publique; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que, conformément à l'article 107, 1^o du CWATUP, l'avis préalable du Fonctionnaire délégué de la Direction extérieure du Hainaut 2 n'a pas été sollicité;

Considérant que la décision du Collège est notamment libellée et motivée comme suit :

" (...) Considérant que le projet consiste en la régularisation de la transformation d'une maison en 5 logements;

Considérant que l'immeuble est de gabarit rez-de-chaussée + un étage + un grenier/combles;

Considérant que la surface totale brute de l'immeuble est de 170,00 m²;

Considérant que ces logements présentent les caractéristiques suivantes :

- Rez-de-chaussée :
 - À l'avant un studio d'une surface totale habitable de 20,63 m², comprenant un séjour de 17,09 m², une salle de bains de 3,55 m²;
 - À l'arrière un studio d'une surface totale habitable de 41,90 m² comprenant un séjour de 16,06 m², une cuisine de 5,16 m², une salle de bains de 3,23 m² et une buanderie de 17,45 m²;
- Au 1^{er} étage :
 - À l'avant un studio d'une surface totale habitable de 22,22 m², comprenant un séjour de 19,13 m² et une salle de bains de 3,09 m²;
 - À l'arrière un studio d'une surface totale habitable de 17,92 m² comprenant un séjour de 13,37 m² et une salle de bains de 4,45 m²;
- Sous combles/grenier :
 - Un studio d'une surface totale habitable de 24,96 m² comprenant un séjour de 24,96 m² et, une salle de bains de 3,12 m²;

Considérant qu'aucune demande n'est décrite concernant les travaux d'isolation phonique suite à la création des studios (1-2-3-4) créés sur un même plateau;

Considérant que la surface brute du rez-de-chaussée est de 81,42 m² et donc ne permet pas la division en plusieurs logements;

Considérant que le studio 5 dispose de fenêtre de toit ne permettant pas à l'occupant d'avoir une vue directe vers l'extérieur en position assise;

Considérant qu'il y a lieu de regretter une fois de plus la politique du fait accompli, que le poids de celui-ci ne peut infléchir la décision de l'autorité publique;

Considérant, que bien que le principe de la création d'un habitat multifamilial ne puisse être remis en cause, celui-ci ne doit se faire au détriment de sa qualité; que la densification réalisée ne peut garantir un cadre de vie qualitatif;

Considérant qu'il s'agit de la création de logements exigus ne présentant pas des conditions de confort optimales; que le nombre de logements créés dans le bâtiment est excessif par rapport à son gabarit; que ceux-ci ne peuvent constituer un cadre de vie agréable pour leurs occupants;

Considérant que la conception même d'un tel habitat ne rencontre aucun critère minimum de respect pour les futurs occupants;

Considérant de ce fait, que la réalisation d'un tel aménagement ne peut être que source de difficultés avec le voisinage immédiat par la sociologie différente des habitants et source de dévalorisation d'un quartier en lieu et place d'une rénovation bien comprise et bien réalisée dans un souci de correction et de qualité;

Considérant que la création d'autant de logements sans prévoir la création de stationnement sur domaine privé reporte la charge de charroi supplémentaire sur le seul domaine public déjà fortement sujet à des problèmes de mobilité;

Considérant que pour le studio 4, l'accès à la salle de bains se fait en passant par le hall commun; que cette disposition ne répond pas aux critères de logement de qualité; qu'afin de garantir une bonne fonctionnalité au niveau des différents locaux, il convient d'assurer l'accès à toutes les pièces du logement depuis son intérieur;

Considérant que chaque logement doit disposer d'un local de rangement privatif en cave ou en grenier, éventuellement en tout endroit de l'immeuble de minimum 6,00 m² pour un appartement et de 3,00 m² pour un studio; que les plans fournis à l'appui de la demande ne les prévoit pas;

Considérant qu'un local doit être prévu pour le stockage des déchets en attente de collectes à raison de 3,00 m² par logement;

Considérant que l'on n'a aucune indication sur l'emplacement des divers compteurs (eau, gaz, électricité), ni sur celui des boîtes aux lettres qui doivent être intégrées à la façade;

Considérant en conclusion que le bâtiment n'est pas adapté pour la subdivision en plusieurs logements et qu'il doit conserver son caractère unifamilial;

Le service technique urbanisme propose au Collège de refuser la demande de permis d'urbanisme.

DECIDE :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Maxime DEVILLA est refusé";

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

" (...) Compte tenu de ce que le projet consiste en la régularisation de 5 logements répartis sur trois niveaux (deux au rez-de-chaussée, deux au premier étage et un dans les combles);

Compte tenu de ce que la Commission constate que le bâtiment concerné par la demande se situe en plein centre ville, à proximité des transports en commun, de commerces et de services; que cette localisation permet aux futurs occupants d'emprunter des modes de transport alternatifs à la voiture; que la Commission considère en effet que la demande rencontre la politique actuelle de l'aménagement du territoire laquelle prône la densification à proximité des centres; que la Commission considère en outre qu'il existe une demande importante en petits logements à cet endroit;

Compte tenu de ce qu'au vu des éléments susmentionnés, la Commission n'est pas opposée à la division de ce bâtiment en plusieurs logements; Compte tenu, toutefois, de ce que, bien que la politique de l'aménagement du territoire prône la densification des centres, cette dernière ne peut se faire au détriment de la qualité du cadre de vie; que la Commission estime que le nombre de logements prévus est trop important par rapport au gabarit et à la typologie du bâtiment concerné; que le nombre de logements implique une organisation interne et une distribution des pièces qui, selon la Commission, ne satisfait pas à l'article 1^{er} du CWATUPE; Compte tenu de ce que la Commission estime dès lors qu'il y aurait lieu de revoir le nombre de logements à la baisse en vue de réaliser un seul appartement par plateau et d'affecter l'espace situé à l'entresol à un local commun; La Commission émet un avis défavorable";

Considérant que l'avis émis par la Commission est pertinent; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux s'y rallie en tout point;

Considérant qu'il convient de déplorer la politique du fait accompli en l'espèce; que la décision de l'autorité ne peut être infléchie par une telle situation;

Considérant que le demandeur et son Conseil ne contestent pas les données de superficie évoquées par le Collège communal dans sa décision du 4 février 2014;

Considérant que l'article 1^{er} du CWATUP dispose que :
" [...]";

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux ne remet pas en cause la possibilité de diviser l'immeuble en plusieurs unités de logements; que cette division doit être réalisée dans un souci d'offrir aux occupants un cadre de vie respectant les critères minimaux de confort et de salubrité mais également d'intimité; que l'agencement des studios 1, 2, 3 et 4 ne répond pas à cette condition; qu'il y a donc lieu de limiter le nombre de logements à 1 seul par niveau de manière à répondre au prescrit de l'article 1^{er} du CWATUP susmentionné;

Au vu des motifs ci-avant développés, il y a lieu de limiter le nombre d'unités de logement à 3, soit une unité par niveau»;

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 par la Commission d'avis sur les recours;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Maxime DEVILLA relatif à un bien sis à 6041 CHARLEROI/GOSSELIES, rue de Jumet n° 103, cadastré division GOSSELIES, section C, n° 6 v3 et ayant pour objet la régularisation d'un bâtiment pour 5 logements est OCTROYÉ aux conditions suivantes :

- Limiter strictement le nombre d'unités de logement à 3, soit une unité par niveau.
- Affecter l'espace situé à l'entresol à un local commun;
- Respecter l'avis émis par le Service Régional d'Incendie en date du 10 mai 2012 (voir annexe 2).

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notamment notifiée à la partie requérante par un courrier du 24 mars 2016, adressé par pli recommandé du même jour.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité tenant à l'intérêt agir. Elle déduit de la requête que la partie requérante justifie son intérêt au recours au regard de la gestion qualitative du cadre de vie, dont elle est la garante et la gestionnaire. Elle souligne que l'acte attaqué accorde le permis sollicité à la condition que le nombre de logements soit réduit à trois, soit une unité de logement par niveau. Elle tire du premier moyen que la partie requérante admet que le projet tel qu'autorisé par l'acte attaqué offre aux occupants du bien litigieux un meilleur cadre de vie. Elle en déduit que la partie requérante n'a pas intérêt au recours.

IV.2. Examen

Une commune a intérêt, compte tenu des pouvoirs qui lui sont accordés en matière d'urbanisme, à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire.

En l'espèce, le projet urbanistique autorisé par l'acte attaqué concerne le territoire communal de la partie requérante, qui a donc bien intérêt au recours.

Il en est d'autant plus ainsi en l'espèce que la partie requérante a refusé la demande de permis d'urbanisme en première instance administrative.

La circonstance qu'elle admette, dans la requête, que le projet tel qu'autorisé par l'acte attaqué "soit en effet de nature à offrir aux occupants un meilleur cadre de vie" n'a pas pour effet de lui faire perdre son intérêt au recours. Au demeurant, une telle affirmation n'induit pas que la partie requérante admette qu'elle n'ait plus aucun grief à formuler à l'encontre du projet autorisé par l'acte attaqué.

L'exception d'irrecevabilité est rejetée.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de l'absence de fondement légal de l'acte attaqué, de la méconnaissance des articles 84, § 1^{er}, 5^o et 6^o et 119 à 123, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du principe général de bonne administration et de prise avec soin des décisions administratives et du principe du contradictoire, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante relève qu'alors que le recours de Maxime DEVILLA auprès du Gouvernement wallon avait pour objet la régularisation de la division d'un immeuble en cinq logements, l'acte attaqué a octroyé le permis sollicité, à la condition de limiter le nombre de logements à trois unités. Elle ne conteste pas que la réduction du nombre de logements soit de nature à offrir aux occupants un meilleur cadre de vie mais elle estime une telle décision problématique en droit, faute pour l'autorité de connaître l'aménagement intérieur du bâtiment.

Elle indique qu'en vertu de l'article 84, § 1^{er}, 5^o et 6^o, du CWATUP, la transformation d'une construction existante nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable. Elle estime que la condition litigieuse assortissant l'acte attaqué porte sur des modifications substantielles au projet initial, lesquelles ne pouvaient faire l'objet de simples conditions d'octroi du permis, mais nécessitaient l'introduction d'une nouvelle demande de permis.

Par ailleurs, elle estime qu'à supposer que la diminution du nombre de logements ne requerrait pas une nouvelle demande de permis, elle nécessitait à tout le moins le dépôt de plans modificatifs permettant à l'administration de prendre sa décision en pleine connaissance de cause. Elle constate que le dépôt de plans modificatifs n'aurait pu être opéré à ce stade de la procédure en recours, suite à l'abrogation de l'ancien article 123, alinéa 2, du CWATUP par l'article 84 du décret-programme du 3 février 2005 (décret RESA).

Elle considère qu'en délivrant le permis à la condition d'apporter les modifications substantielles en question au projet, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation. Elle estime qu'il en est d'autant plus ainsi qu'une telle manière de procéder a porté atteinte au caractère contradictoire de la procédure d'instruction des recours. Elle précise n'avoir eu connaissance qu'à la réception de

l'acte attaqué du fait que le permis avait finalement été octroyé moyennant la réalisation de modifications substantielles impliquant un projet radicalement différent de celui présentée initialement.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse relève que, dans son avis du 15 mai 2014, la commission d'avis sur les recours a estimé que le permis pouvait être octroyé sous réserve de réduire le nombre de logements autorisés de cinq à trois et d'affecter l'espace d'entresol à un local commun.

Elle constate que Maxime DEVILLA n'a pas déposé de nouveaux plans dans le cadre de la procédure sur recours et elle en déduit que la partie requérante n'a pas intérêt au moyen en ce qu'il est pris de l'article 123 du CWATUP.

Elle indique que la partie requérante n'expose pas en quoi la réduction du nombre de logements autorisés par rapport au nombre de logements sollicités implique des travaux soumis à permis qui auraient justifié soit le dépôt de plans nouveaux, soit l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Elle rappelle l'objet du permis autorisé et constate que des travaux soumis à permis ne sont pas requis pour respecter le permis délivré.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante réfute que la condition litigieuse implique une modification substantielle du projet dans la mesure où elle n'impliquera comme travaux que le rassemblement en un seul logement des deux appartements existant au rez-de-chaussée et au premier étage afin que ces étages ne présentent plus chacun qu'un seul logement. Elle précise qu'il s'agira uniquement de déplacer ou supprimer certaines cloisons intérieures, ainsi que les sanitaires et cuisines superflus.

Elle ajoute que les travaux prescrits ne sont pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme dès lors qu'ils ne consistent pas en des travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment au sens de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP. Elle est d'avis que cette disposition vise des hypothèses étrangères au cas d'espèce, s'agissant des travaux de transformation qui portent atteinte aux structures portantes du bâtiment, impliquent une modification du volume construit ou de son aspect architectural.

Elle fait valoir que, dans tous les cas, l'article 262, 3^o, du CWATUP exonère les travaux litigieux de l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Elle déduit du fait qu'à son estime, la condition litigieuse n'implique aucune modification substantielle du projet qu'elle n'avait pas à fournir des plans modificatifs. Elle relève que même si la condition litigieuse nécessitait le dépôt de plans modificatifs, encore faudrait-il constater qu'une telle option n'est plus possible depuis l'abrogation de l'ancien article 123 du CWATUP. Au demeurant, selon elle, nonobstant l'article 123, le dépôt de plans modificatifs en degré de recours est admis, dans un souci d'économie de procédure, lorsqu'ils portent sur des modifications d'ordre subsidiaire, n'affectent pas la nature du projet et résultent d'observations suscitées par les plans initiaux.

D. Le mémoire en réplique

Quant à la recevabilité, la partie requérante estime avoir intérêt au moyen. Elle souligne que le simple fait que la condition litigieuse semble, *a priori*, offrir aux occupants un meilleur cadre de vie ne la prive pas de son intérêt au moyen sachant qu'il s'agit d'une question qu'il lui revenait d'apprécier dans le cadre d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

Elle estime être recevable à invoquer la méconnaissance de l'article 123 du CWATUP dès lors qu'à supposer que Maxime DEVILLA ait déposé des plans modificatifs lors de la procédure en recours, ce qu'il n'a pas fait, ceux-ci n'auraient pas davantage permis à l'autorité de délivrer le permis litigieux au regard du principe du contradictoire et de l'article 123 précité.

Quant au fond, elle estime que constitue une pétition de principe l'argumentation de la partie adverse selon laquelle le projet ne nécessite pas de travaux soumis à permis.

Elle fait valoir qu'à supposer que les travaux nécessités par la condition litigieuse n'impliquent, comme le soutient la partie intervenante, que le déplacement ou la suppression de certains cloisons intérieures, sanitaires et cuisines - ce qu'elle réfute -, ils laissent place à une très large appréciation dans leur exécution. Elle y voit une condition inadmissible au sens de l'article 123 du CWATUP. Elle considère qu'il en est d'autant plus ainsi qu'en modifiant le nombre de logements, c'est l'objet même de la demande qui est modifié et non pas simplement l'un ou l'autre élément secondaire et accessoire.

Elle souligne qu'en vertu de l'article 84, § 1^{er}, 6^o, du CWATUP, les travaux relatifs à la création de logements dans un bâtiment existant sont, en toute hypothèse, soumis à permis d'urbanisme. Elle en déduit qu'en l'espèce, un permis d'urbanisme était bien nécessaire.

Répondant à l'argumentation de la partie intervenante selon laquelle le dépôt de plans modificatifs en degré de recours peut, encore aujourd'hui, être toléré à la condition, notamment, que les modifications apportées au projet aient une portée limitée, elle constate que tel n'est pas le cas en l'espèce dès lors que les modifications litigieuses touchent à la substance même de l'objet de la demande initiale.

V.2. *Examen*

L'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose ce qui suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévus au présent titre".

Cette disposition permet à l'autorité compétente, sans l'obliger, d'assortir, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, le permis d'urbanisme de conditions. Dans ce cadre, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée.

Les conditions dont peut être assorti un permis, doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme portait sur la régularisation d'un bâtiment pour 5 logements. Les plans de la demande figurent précisément l'agencement de chacun d'entre eux (délimitation, accès, emplacement des pièces d'eau).

Il n'est pas contesté que la partie intervenante n'a pas déposé de plans modificatifs durant la procédure de recours devant le Gouvernement wallon.

L'acte attaqué accorde le permis d'urbanisme sollicité, tout en l'assortissant notamment de la condition suivante :

" Limiter strictement le nombre d'unités de logement à 3, soit une unité par niveau".

L'acte attaqué comporte les motifs suivants en rapport avec la condition précitée :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 08 mars 2016, une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux ne remet pas en cause la possibilité de diviser l'immeuble en plusieurs unités de logements; que cette division doit être réalisée dans un souci d'offrir aux occupants un cadre de vie respectant les critères minimaux de confort et de salubrité mais également d'intimité; que l'agencement des studios 1, 2, 3 et 4 ne répond pas à cette condition; qu'il y a donc lieu de limiter le nombre de logements à 1 seul par niveau de manière à répondre au prescrit de l'article 1^{er} du CWATUP susmentionné;

Au vu des motifs ci-avant développés, il y a lieu de limiter le nombre d'unités de logement à 3, soit une unité par niveau»;

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 par la Commission d'avis sur les recours;

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

[...]".

Les plans de la demande de permis sont annexés tels quels à l'acte attaqué.

La condition précitée laisse une marge de manœuvre importante dans son exécution dans la mesure où elle a pour conséquence de rendre inopérants les plans de la demande portant sur les rez-de-chaussée et premier étage et, partant, de permettre au bénéficiaire du permis d'aménager à sa guise ces deux niveaux de son immeuble, sous réserve de limiter à un logement chacun d'entre eux. En effet, cette condition lui permet de déterminer lui-même tous les aménagements intérieurs (dont l'emplacement des pièces de vie, des chambres et des salles d'eau), ainsi que les accès vers les espaces communs. Une telle condition n'est pas suffisamment précise et concerne une modification substantielle du projet initial. Elle n'est pas admissible au sens de l'article 123 du CWATUP et nécessite le dépôt d'une nouvelle demande de permis accompagnée de nouveaux plans.

Le premier moyen est fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros à la charge de la partie adverse. 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'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 22 mars 2016 octroyant, sur recours, à Maxime DEVILLA un permis d'urbanisme pour la régularisation de la création de cinq logements dans un immeuble sis à Gosselies, rue de Jumet, 103 est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, 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 vingt-six juin deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Serge BODART,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.