

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 238.847 du 18 juillet 2017

A. 219.336/XIII-7682

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

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

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 24 mars 2016 accordant à Maggy DEVRIENDT un permis d'urbanisme pour la régularisation de la division d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée commercial et 3 logements, sur un bien sis, rue des Trois Rois, 11/3.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 29 mai 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 juin 2017 à 9.30 heures.

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

Me Martin JOACHIM, loco Me Marc UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Natacha DIERCKX, loco Me Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant 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 août 2015, Maggy DEVRIENDT introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Charleroi pour un bien sis rue des Trois Rois, 11/3 et ayant pour objet la régularisation de la division d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée commercial et trois logements.

2. Le 10 novembre 2015, le collège communal de Charleroi refuse le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que la superficie totale brute des niveaux habitables hors caves, annexes, garages et combles non aménagés est d'environ 397 m² (sous 2 m 10);

Considérant que les logements et le commerce présentent des superficies brutes suivantes :

- Commerce : 87 m²
- Appartement n° 1 : 103 m²
- Appartement n° 2 : 102 m²
- Appartement n° 3 : 61 m²

Considérant que la composition des logements est la suivante :

- Appartement n° 1 : Un séjour de 22,30 m², une cuisine avec coin repas de 9,40 m², un local de stockage de 6,25 m², une salle de bains, un WC séparé et une chambre de 36 m²;
- Appartement n° 2 : Un séjour de 22,30 m², une cuisine avec coin repas de 9,40 m², un local de stockage de 6,25 m², une salle de bains, un WC séparé et une chambre de 36 m²;

- Appartement n° 3 : Un hall d'entrée, un séjour de 28,20 m², une cuisine, une salle de bains et une chambre de 12,20 m²;

Considérant que, malgré les plans mieux établis, l'aménagement intérieur des logements restent incohérent; que les superficies des chambres sont disproportionnées; qu'en effet, un appartement avec une chambre à coucher de 36 m² et un séjour de 22,30 m² n'est pas digne d'un aménagement fonctionnel et confortable;

Considérant que de manière générale, les coins repas et salons sont trop exigus pour y aménager correctement les fonctions de pièces principales;

Considérant que les portes des diverses salles de bains s'ouvrent directement sur les coins repas des appartements; que cet aménagement n'est pas digne d'un cadre de vie de qualité;

Considérant que la division proposée semble viser la rentabilité maximale de l'immeuble via une surdensification des lieux, et ce au détriment de la qualité des logements;

Considérant que l'immeuble dispose d'un niveau complet de caves d'environ 45 m², répartis comme suit :

- Un local poubelles de 5,60 m²
- Un local de stockage pour l'appartement 3 de 6,20 m²
- Des locaux compteurs d'une superficie totale de 14,30 m²;

Considérant, comme décrit plus haut, que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif; qu'un local commun est prévu au stockage des déchets en attente de collecte;

Considérant que les divers compteurs sont aménagés dans un local commun en caves; que dès lors ce local doit être ventilé;

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

Considérant que les travaux n'ont pas modifié l'implantation, le gabarit et les dimensions des châssis;

Considérant les avis du Service Régional d'Incendie et de la Cellule Mobilité sollicités en date du 27 août 2015 et réputés favorables par défaut;

Considérant que les logements ne rencontrent pas les objectifs recherchés pour un habitat digne et un cadre urbain de qualité pour les raisons suivantes :

- La disproportion entre les superficies des chambres et les superficies des pièces de jours (coins repas et coins salons);
- Les coins repas et salons sont trop exigus pour y aménager correctement les fonctions de pièces principales;
- Les portes des diverses salles de bains s'ouvrent directement sur les coins cuisines;
- La surdensification des lieux au détriment de la qualité de logements;
- Les boîtes aux lettres ne sont pas intégrées à la façade;

[...]".

Cette décision est notifiée à l'architecte de Maggy DEVRIENDT par un courrier du 24 novembre 2015.

3. Le 24 décembre 2015, le conseil de Maggy DEVRIENDT introduit, au nom de sa cliente, un recours auprès du Gouvernement wallon.

4. Par des courriers du 28 décembre 2015, Maggy DEVRIENDT, son conseil et la ville de Charleroi sont invités à comparaître à l'audition du 28 janvier 2016 de la commission d'avis sur les recours.

5. Le 28 janvier 2016, la commission d'avis sur les recours entend Maggy DEVRIENDT, son conseil et son architecte. La ville de Charleroi n'est pas représentée. Un plan modificatif du troisième étage est déposé.

À la suite de cette audition, la commission émet, le même jour, un avis favorable sur la demande.

6. Par un courrier du 3 février 2016, le conseil de Maggy DEVRIENDT informe la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) de la proposition de sa cliente d'ajouter deux velux dans le troisième logement, afin de répondre à la question de la luminosité naturelle de celui-ci. Un plan modificatif du troisième étage est annexé à ce courrier.

7. Le 14 mars 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 transmet au ministre compétent une note et un projet d'arrêté ministériel d'octroi conditionnel du permis.

8. Le 24 mars 2016, le Ministre compétent délivre le permis d'urbanisme demandé.

Cet arrêté ministériel est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 14 mars 2016, une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que la demande vise la régularisation d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée commercial et 3 logements;

Considérant qu'il convient de regretter la politique du fait accompli;

Considérant que l'article 26 du Code dispose que :

[...];

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

Considérant dès lors, qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au contexte bâti et non bâti environnant, ainsi que de la qualité des logements offerts aux occupants;

Considérant que la demande respecte les prescriptions du plan communal d'aménagement précité;

Considérant qu'en date du 16 septembre 2014, le Collège communal a refusé le permis d'urbanisme pour un dossier similaire, à savoir la régularisation de la création de 3 logements et la rénovation de l'appartement du 2^{ème} étage;

Considérant que ce refus de permis d'urbanisme a été confirmé par arrêté ministériel en date du 28 avril 2015 en procédure de recours; que cet arrêté ministériel était motivé notamment comme suit :

' [...] Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle comprenant un rez commercial et 3 étages comprenant chacun un logement;

Considérant que la demande n'implique aucune modification du volume construit ni de son expression architecturale; que le projet porte sur la régularisation de 3 logements aux étages;

Considérant que les logements bénéficient d'une entrée privative côté rue des Trois Pont; que la structure du bâtiment est adaptée à la création d'appartement;

Considérant cependant que les plans sont peu compréhensifs [sic] et lacunaires (accès aux logements depuis le rez, dimensions baies du 3^{ème} étage), que des incohérences subsistent, que les plans comprennent des données incorrectes, que la chambre du 3^{ème} étage ne semble pas éclairée...); qu'il est dès lors difficile de prendre position sur la qualité des logements créés;

Considérant que la commission d'avis sur recours considère dans son avis défavorable que :

" Compte tenu de ce que la Commission, au vu du gabarit et de la typologie du bâtiment, n'émet pas d'objection quant à l'emplacement de logements aux étages;

Compte tenu, toutefois, de ce qu'en vertu de l'article 452/13 du CWATUPE, la Commission émet son avis «en fonction du cadre visé à l'article 452/12, alinéa 2, et des circonstances urbanistiques et architecturales locales. L'avis précise en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis par le projet dont recours»; qu'elle estime que les plans annexés au dossier ne permettent pas une bonne compréhension de la configuration interne du bâtiment;

Compte tenu de ce que la Commission estime que ces documents ne lui permettent pas de se faire une idée sur la qualité des logements envisagés (absence d'informations sur les dimensions des baies de fenêtres); qu'il ressort également de l'audition que certaines données ne sont pas correctes; qu'en effet, le conseil de la demanderesse souligne

que la hauteur sous plafond du dernier étage n'est pas de 2 m comme mentionné dans les plans mais de 2,40 m;

Compte tenu de ce qu'à la lecture des documents qui sont à sa disposition et au vu des éléments mentionnés lors de l'audition, la Commission constate que la chambre de l'appartement du troisième étage ne présente aucune fenêtre en façade et ne serait dès lors pas conforme aux critères de salubrité tels que définis dans la réglementation en vigueur;

Compte tenu de ce que, dès lors, la Commission estime que les plans annexés à la demande de recours ne lui permettent pas d'émettre un avis éclairé;

La Commission considère qu'elle ne peut, au vu de ces éléments, émettre un avis en connaissance de cause et qu'il est dès lors prématuré de se prononcer dans l'état actuel du dossier";

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

Considérant que pour les motifs exposés ci-avant il y a lieu de refuser la demande de permis [...];

Considérant que dans la présente demande, la Commission précise notamment dans son avis que :

' [...] Compte tenu de ce que la Commission s'est déjà prononcée favorablement quant au principe de créer des logements dans les étages du bâtiment concerné; que toutefois, la Commission a rendu un avis défavorable, estimant ne pas pouvoir statuer en toute connaissance de cause; que suite à la décision ministérielle de refus de permis d'urbanisme, le projet a fait l'objet de nouveaux plans en vue de répondre à la motivation de cette décision ainsi qu'à l'avis de la Commission;

Compte tenu de ce que les logements projetés sont de nature à offrir des espaces de vie répondant aux critères de confort actuels; que la Commission prend acte du dépôt d'un plan du 3^{ème} étage légèrement modifié; que la Commission attire l'attention sur la nécessité de répondre aux normes d'incendie;

La Commission émet un avis favorable';

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que la motivation développée par la Commission est pertinente et qu'elle s'y rallie totalement;

Considérant en effet, que la demande répond aux arguments soulevés dans l'arrêté ministériel du 28 avril 2015; que cependant, afin d'apporter plus de luminosité dans le logement au 3^{ème} étage, le Conseil de la demanderesse a déposé un plan complémentaire précisant l'emplacement des deux fenêtres de toiture ainsi que l'emplacement du W.C.; que ces éléments permettent de finaliser la demande de manière favorable;

Considérant toutefois, comme le souligne la Commission, qu'il convient de respecter scrupuleusement les conditions émises par le Service Incendie dans son avis du 2 octobre 2015»;

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 par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sous conditions;

D É C I D E :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme, sollicité par Madame DEVRIENDT Maggy pour la régularisation d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée commercial et 3 logements, est OCTROYÉ moyennant le strict respect des normes reprises dans l'avis du Service Incendie daté du 2 octobre 2015.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de l'absence de fondement légal de l'acte attaqué, de la violation des articles 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.

La partie requérante fait valoir que, à la suite de l'abrogation de l'ancien article 123, alinéa 2, du CWATUP par l'article 84 du décret-programme du 3 février 2005 (décret RESA), aucune disposition ne permet au demandeur de permis de déposer des plans modificatifs au stade de la procédure de recours devant le Gouvernement wallon, ce qu'il a pourtant fait d'initiative.

Faute d'avoir reçu ces plans modificatifs avant la réception de l'acte attaqué, elle constate ne pas avoir pu faire valoir ses observations quant à ces plans. Elle estime que les dispositions du CWATUP visées au moyen organisent une procédure d'instruction des recours contradictoire et renvoie à l'arrêt S.P.R.L. SCHMIT, n° 74.634 du 25 juin 1998.

Par un courrier valant mémoire en réplique, la partie requérante indique ne pas avoir de nouvelles observations à formuler à la suite de la réception du mémoire en réponse. Elle n'y revient pas dans le dernier mémoire.

IV.2. Examen

L'article 123 du CWATUP dispose comme 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 prévue[s] au présent titre.

Le cas échéant, l'autorité de recours exécute, par l'entremise de la commune, les mesures particulières de publicité ou sollicite l'avis de la commission communale, auxquels cas les effets du rappel visé à l'article 121, alinéa 3, sont suspendus pendant quarante jours à dater de la demande de l'autorité de recours".

La possibilité pour le demandeur de produire des plans modificatifs au stade du recours administratif, antérieurement prévue à l'article 123, alinéas 2 à 4, du CWATUP, a été abrogée par l'article 84 du décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative. Il n'est donc plus permis à l'autorité compétente sur recours de statuer sur la demande de permis d'urbanisme sur la base de plans modificatifs déposés postérieurement à la décision prise par l'autorité administrative compétente en première instance.

Toutefois, il y a lieu d'admettre, conformément aux principes de bonne administration et du devoir de minutie qui imposent à l'autorité compétente de statuer en parfaite connaissance de cause, le dépôt de plans modificatifs en degré de recours lorsqu'ils portent sur une modification accessoire et minime du projet initialement déposé ou ne visent qu'à mieux préciser l'objet de la demande initiale.

En l'espèce, la demanderesse de permis a adressé, lors de l'audition du 28 janvier 2016 devant la commission d'avis sur les recours et par un courrier du 3 février 2016 adressé à la DGO4, un nouveau plan du troisième étage. Ce nouveau plan se limite, en comparaison avec les plans annexés à la demande de permis, à préciser les emplacements proposés pour la pose de deux fenêtres de toiture complémentaires et du W.C. dans l'appartement concerné. Un tel dépôt de plans modificatifs vise à préciser l'objet de la demande initiale et n'emporte aucune modification importante du projet tel que présenté en première instance et au stade du recours administratif organisé.

Quand bien même la partie requérante n'a pris connaissance de ce plan modificatif qu'au moment de la réception de l'acte attaqué, elle a, en connaissance de cause, décidé de ne pas assister à l'audition devant la commission d'avis sur les recours et, plus généralement, de ne pas faire valoir son argumentation préalablement à l'adoption de l'acte attaqué. Les règles de droit visées au moyen n'ont pas été méconnues.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête

Le second moyen est pris de la violation des articles 1^{er} et 81, § 1^{er}, 3^o, du 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.

La partie requérante ne parvient pas à comprendre, à la lecture de l'acte attaqué, pour quelle raison le projet litigieux pourrait présenter un cadre de vie de qualité aux occupants, tant au niveau du confort, que des commodités au regard des exigences contemporaines. Elle souligne avoir, pour les motifs qu'elle rappelle, relevé, en première instance administrative, que l'aménagement intérieur des appartements projetés était totalement incohérent. Elle estime qu'il n'est pas répondu dans l'acte attaqué à ses constats édifiants et incontestables, sauf par une motivation stéréotypée. Elle considère qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué qu'il a été procédé à une véritable analyse du dossier. Elle soutient que l'acte attaqué est inadéquatement motivé et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Se fondant sur l'article 1^{er} du CWATUP, elle soutient que la partie adverse aurait dû constater le caractère manifestement étroit et non fonctionnel des logements. Elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué aurait dû être renforcée puisqu'elle portait sur la réformation d'une décision de première instance procédant d'une analyse détaillée des logements litigieux.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse relève qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur s'est rallié à l'avis de la direction juridique, des recours et du contentieux, qui est longuement motivé et répond parfaitement, selon elle, aux considérations formulées par la partie requérante dans sa décision du 10 novembre 2015. Elle estime que, ce faisant, l'acte attaqué indique clairement les motifs sur lesquels il se fonde, ainsi que les raisons de s'écarter de la décision de refus de la partie requérante.

Elle indique que la partie requérante n'apporte aucun élément de nature à mettre en cause les motifs de l'acte attaqué.

C. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse souligne que l'autorité sur recours n'est pas tenue par les motifs retenus par le collège communal et qu'il faut et il suffit que la motivation permette notamment de comprendre les raisons pour lesquelles elle ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme demandé.

Elle fait valoir qu'en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi le permis est accordé : il juge favorablement le principe de créer des logements, il constate que le projet a fait l'objet de nouveaux plans, il estime que "les logements projetés sont de nature à offrir des espaces de vie" et observe que le plan complémentaire "précise l'emplacement des deux fenêtres de toiture ainsi que l'emplacement du W.C."

Elle estime qu'il ne peut pas être exigé davantage sous peine d'imposer à l'auteur de l'acte qu'il discute les motifs de la décision de première instance et les réfute point par point ou encore qu'il fournisse les motifs des motifs. Elle ajoute qu'il n'appartient pas à l'autorité compétente de se prononcer sur des détails tels que l'aménagement intérieur figuré dans les plans à titre d'illustration et que les occupants demeurent libres de disposer des lieux pour l'aménager comme bon leur semble.

V.2. Examen

Au préalable, le moyen n'est pas recevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article 81, § 1^{er}, 3^o, du CWATUP, faute pour la partie requérante d'exposer concrètement en quoi l'acte attaqué aurait méconnu cette disposition qui, au demeurant, n'existe pas.

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

" § 1^{er}. Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants.

La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.

[...]"

Il en résulte que l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme peut le refuser au motif que la configuration du bien ne lui paraît pas conforme aux critères de bon aménagement des lieux exprimés à l'article 1^{er}, § 1^{er}, dont la gestion qualitative du cadre de vie.

La disposition précitée prévoit, par ailleurs, une obligation de moyen dans le chef des autorités publiques, lesquelles disposent d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire afin de déterminer la manière la plus adéquate de tendre vers les objectifs poursuivis. Il en résulte que seule une erreur manifeste d'appréciation pourrait conduire à l'annulation de l'acte attaqué.

Quant à l'obligation de motivation formelle contenue aux articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, celle-ci consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Ainsi, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande.

Enfin, l'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Tout doute doit être exclu. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et la partie requérante.

En l'espèce, dans sa décision de refus du 10 novembre 2015, le collège communal de Charleroi précise les superficies de chacune des quatre unités concernées (un commerce et trois appartements) et de leurs différentes pièces.

Elle indique, notamment, que l'aménagement des appartements reste incohérent, malgré les nouveaux plans déposés, compte tenu de la superficie disproportionnée des chambres. À cet égard, elle souligne qu'un des appartements dispose d'une chambre à coucher de 36 m² pour un séjour de 22,30 m². Elle fait valoir ainsi que "les coins repas et salons sont trop exigus que pour y aménager correctement les fonctions de pièces principales".

Elle observe également que les portes des salles de bains s'ouvrent directement sur les coins repas des appartements, ce qu'elle estime ne pas être digne d'un cadre de vie de qualité.

Elle indique que la surdensification des lieux se fait au détriment de la qualité des logements.

L'acte attaqué, déjà cité, énonce des motifs qui font apparaître que son auteur a pu appréhender plus clairement le projet litigieux grâce aux plans initiaux et modificatif déposés à l'occasion de la présente demande de permis.

Par contre, ces motifs ne permettent pas de comprendre pour quelles raisons l'auteur de l'acte attaqué a finalement retenu une solution inverse à celle émise par le collège communal, précise et non critiquée par la partie adverse, quant à l'agencement des espaces intérieurs des trois appartements. En effet, la circonstance que la commission d'avis sur les recours a déjà indiqué, par le passé, être favorable à la création de logements dans les étages du bâtiment concerné n'emporte pas une telle explication. Par ailleurs, le motif selon lequel "les logements projetés sont de nature à offrir des espaces de vie répondant aux critères de confort actuels" est, à lui seul, trop général et abstrait pour motiver utilement l'appréciation finalement retenue sur ce point. La seule considération concrète et précise dans l'acte attaqué concerne les emplacements des deux fenêtres de toiture et du W.C. précisés dans le plan complémentaire en ce qui concerne le troisième logement.

Pour le surplus, la partie requérante ne démontre pas que l'acte attaqué procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation et violerait l'article 1^{er} du CWATUP.

Le second moyen est partiellement fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la partie adverse. Il y a lieu d'y faire droit.

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

Article 1^{er}.

Est annulé 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 24 mars 2016 accordant à Maggy DEVRIENDT un permis d'urbanisme pour la régularisation de la division d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée commercial et 3 logements, sur un bien sis, rue des Trois Rois, 11/3.

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 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.