

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 240.046 du 30 novembre 2017

A. 219.848/XIII-7745

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 Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 juillet 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, et du Bien-être animal de la Région wallonne du 26 mai 2016, accordant à Sedat KORKUT, un permis d'urbanisme sous conditions, relatif à un bien sis à Monceau-sur-Sambre, rue de Mons, 68-69 et ayant pour objet l'aménagement de cinq appartements et d'un rez-de-chaussée commercial.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Raphaël BORN, 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 sollicitent la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 29 septembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 novembre 2017 à 09.30 heures.

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

Me Florian DUFOUR, loco Me Marc UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Xavier DRION, loco Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, 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 6 juin 2013, la ville de Charleroi accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par Sedat KORKUT.

Cette demande porte sur l'"[a]ménagement de 5 appartements et un rez commercial" dans un immeuble lui appartenant situé à Monceau-sur-Sambre, route de Mons 68-69, dont le numéro cadastral est ou l'a été n° 127b3.

Le rapport urbanistique indique que le projet consiste, en réalité, en l'aménagement de cinq appartements et d'un studio dans les étages existants au-dessus d'un commerce "sans modification". Y sont également joints un reportage photographique ainsi qu'une notice d'évaluation des incidences d'un projet sur l'environnement.

2. Le 30 juin 2014, le service communal d'urbanisme de la ville de Charleroi donne un avis défavorable reproduit dans les motifs de la décision de refus du collège communal.

3. Le 9 décembre 2014, le collège communal de la ville de Charleroi refuse le permis d'urbanisme demandé pour les motifs suivants :

" [...]

Vu l'avis du service communal de l'urbanisme, daté du 30/06/2014, libellé comme suit :

« [...] Considérant que le bâtiment présente actuellement une superficie totale des niveaux habitables (rez + étage) situés dans la construction principale, hors caves, annexes, garages et combles non aménagés de 430,00 m²;

Considérant que l'immeuble sera composé :

- Au rez-de-chaussée : un commerce de 120,00 m² bruts;
- Au 1^{er} étage : un studio de 35,00 m² bruts, un appartement 2 chambres de 80,00 m² bruts;
- Au 2^{ème} étage : deux appartements une chambre de 60,00 m² et 75,00 m²;
- Dans les combles : deux appartements une chambre de 60,00 m² et 75,00 m²;

Considérant que la composition et le détail des superficies nettes de chaque logement sont :

- Au rez-de-chaussée : une surface commerciale de 82,50 m² avec sanitaire de 17,30 m², un hall commun de 3,30 m² et un local poubelle de 1,50 m²;

- Au 1^{er} étage :

- Un studio comprenant un living de 15,42 m², un coin cuisine de 8,27 m² et une salle de bains de 3,73 m²;
- Un appartement comprenant : une salle à manger de 12,44 m², une cuisine de 5,92 m², une buanderie de 2,80 m², un WC de 1,17 m², un salon de 18,30 m², une chambre de 9,27 m², une chambre de 12,11 m²;

- Au 2^{ème} étage :

- Un appartement une chambre comprenant : une salle à manger/cuisine de 21,81 m², un salon de 18,30 m², une salle de bains de 6,46 m², une chambre de 13,06 m²;
- Un appartement une chambre comprenant un salon de 14,91 m², une salle à manger/cuisine de 13,82 m², une salle de bains de 5,63 m², une chambre de 10,14 m²;

- Dans les combles :

- Un appartement une chambre comprenant une salle à manger/cuisine de 16,47 m², une salle de bains de 5,80 m², un salon de 13,20 m², une chambre de 9,23 m²;
- Un appartement une chambre comprenant : une salle à manger/cuisine de 10,14 m², un salon de 10,94 m², une salle de bains de 5,63 m², une chambre de 6,66 m²;

Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment; que par conséquent son intégration n'est pas remise en cause;

Considérant que l'appartement n° 5 situé dans les combles ne présente pas une surface suffisante; que la chambre principale d'un logement devrait présenter une superficie minimale de 9,00 m² afin de garantir son confort;

Considérant que l'immeuble présente des caves; que celles-ci seront destinées au commerce;

Considérant que chaque logement devrait pouvoir disposer d'un local de rangement privatif en cave ou en grenier, éventuellement en tout endroit de

l'immeuble de minimum 6,20 m que les plans fournis à l'appui de la demande ne les prévoient pas;

Considérant que les immeubles divisés doivent avoir un local commun ou privatif pour le stockage des déchets en attente de collectes à raison de 3,00 m² par logement; que le local projeté pour l'ensemble des logements est de 1,40 m²;

Considérant que l'on n'a aucune indication sur l'emplacement des divers compteurs (eau, gaz, électricité); que ceux-ci doivent impérativement être accessibles à tous les occupants de l'immeuble;

Considérant que les boîtes aux lettres ne sont pas représentées en plan; que celles-ci doivent être intégrées à la façade;

Considérant que l'article 107, 2^o a dispensant certains actes et travaux de l'avis préalable de Monsieur le Fonctionnaire délégué s'applique au projet;

Le service technique urbanisme propose au collège communal de refuser le permis»;

[...]".

Cette décision est notifiée au demandeur de permis le 15 janvier 2015.

4. Le 3 février 2015, le demandeur de permis introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon.

5. Le 12 mars 2015, se tient l'audition de Sedat KORKUT devant la commission d'avis sur les recours.

Il résulte de la fiche d'audition réalisée par l'administration que le projet implique l'octroi d'une dérogation au règlement sur les bâtisses (article 110) dès lors que les espaces salon, cuisine, salle-à-manger, chambres de l'étage n° 3 (parties mansardées) n'ont pas une hauteur minimale de 2,50 mètres.

6. La commission d'avis sur les recours donne un avis défavorable le même jour, lequel est libellé notamment comme suit :

" Compte tenu de ce que la DGO4 mentionne, dans ce même document, que le bien est concerné par un règlement communal sur les antennes de radiodiffusion et de télévision ainsi que par un règlement communal sur les bâtisses; que le projet n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne :

« À l'article 110 : les étages des bâtiments servant d'habitation, ayant au moins 2m50 de hauteur, mesure prise entre le pavement ou plancher et le plafond;

Ce n'est pas le cas pour les espaces salon-cuisine, salle-à-manger, chambres de l'étage 3 (parties mansardées), tel que désigné au plan portant les références : Dossier 10/13 État : permis d'urbanisme - Date : 20 avril 2013 - page 02 - FORMAT A2» (sic);

Vu les articles 113 et 114 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la Commission estime que les plans annexés au dossier sont indigents; que ceux-ci ne permettent pas une lecture aisée du projet (présence d'une cinquième travée dans les façades alors que celle-ci n'est pas reprise en plan, manque d'information quant aux modifications des planchers, ...); qu'il ressort toutefois de l'audition que la partie située à gauche du bâtiment n'appartient pas au demandeur mais au propriétaire de la salle située à l'arrière;

Compte tenu de ce que, malgré l'incomplétude des plans, la Commission estime que le bâtiment, de par sa superficie, sa localisation et sa typologie, présente une potentialité immobilière en vue d'une division en plusieurs logements;

Compte tenu, toutefois, de ce que le projet présente une organisation interne qui, selon la Commission, ne satisfait pas à l'article 1^{er} du CWATUPE; qu'en effet, la Commission constate que les logements ne jouiront pas d'espaces de rangement privatifs et communs (poubelles, poussettes, vélos,...); qu'en outre, les chambres sont séparées de la salle-de-bain par des espaces de vie; que la Commission estime également qu'une des chambres de l'appartement n° 5 présente une superficie restreinte;

Compte tenu de ce que la Commission constate en outre que les fenêtres à l'arrière du bâtiment donnent sur la propriété voisine; que l'auteur de projet mentionne, lors de l'audition, qu'il existe une servitude de vue; que toutefois, la Commission constate que le dossier administratif dont objet ne comporte aucun document prouvant l'existence de servitudes qui permettent des vues vers l'extérieur ainsi qu'une ventilation suffisante pour les logements projetés;

Compte tenu de ce que la Commission constate que les plans n'apportent pas d'informations sur l'isolation du bâtiment en vue de la conformité du projet en ce qui concerne la réglementation en vigueur (performance énergétique des bâtiments); qu'elle s'interroge dès lors à ce propos;

La Commission émet un avis défavorable".

7. Le 9 mai 2016, la direction juridique des recours et du contentieux adresse au Ministre une proposition d'octroi du permis à la condition de relever de 8 centimètres le niveau des hourdis du 2^{ème} étage de manière à se conformer au prescrit du règlement sur les bâtisses en vigueur.

8. Le 26 mai 2016, l'acte attaqué est adopté. Il fait sienne la proposition de la direction juridique des recours et du contentieux.

9. L'acte attaqué est notifié par courrier du 30 mai 2016.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse des parties

A. La requête

Le moyen unique est pris de la violation des articles 1^{er}, 113, 114, 123 et 330 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, de l'article 110 du règlement général sur les bâtisses de la ville de Charleroi, des principes de bonne administration, de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante émet plusieurs griefs :

- premièrement, l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas aux critiques émises par elle et la commission d'avis sur les recours ayant trait à l'absence d'espaces de rangement dévolus aux appartements. Il en résulte une carence de motivation, une erreur manifeste d'appréciation et une méconnaissance de l'article 1^{er} du CWATUP;
- deuxièmement, elle relève des carences dans les plans, empêchant l'autorité de statuer en connaissance de cause. Il en va ainsi de l'absence d'indication sur l'emplacement des divers compteurs alors que ceux-ci doivent naturellement être accessibles à tous les occupants de l'immeuble. Elle estime que l'article 1^{er} du CWATUP s'oppose à ce qu'une telle transformation d'un immeuble existant soit autorisée par la partie adverse qui ne relève pas avoir les indications suffisantes sur l'emplacement des divers compteurs;
- troisièmement, alors que sa décision de refus et l'avis défavorable de la commission d'avis ont relevé la taille trop réduite de la chambre du logement n° 5, la partie adverse est restée muette sur cette circonstance. Au contraire, en imposant la rehausse des hourdis du 2^{ème} étage, l'auteur de l'acte attaqué "entraîne une habi[tabi]lité moindre de la chambre du logement n° 5 dont la hauteur sous plafond est maintenant fortement réduite par rapport aux plans déposés par le demandeur de permis";
- quatrièmement, elle déclare ne pas comprendre la condition imposée par l'acte attaqué. Elle suppose qu'il s'agirait de relever la chape séparant les deuxième et troisième étages de l'immeuble. Elle estime néanmoins que, ce faisant, la partie adverse a perdu de vue "que les critiques de la commission d'avis sur les recours visaient non la hauteur sous plafond du 2^{ème} étage mais celle du 3^{ème} étage", et "que la condition qui affecte le permis a pour conséquence de diminuer encore la hauteur sous plafond du 3^{ème} étage". Elle en conclut que l'acte attaqué a été délivré en dérogation à l'article 110 du règlement communal sur les bâtisses de la ville de Charleroi alors que les mesures de publicité n'ont pas été prises;
- cinquièmement, elle estime que la condition imposée a pour effet de modifier la structure de l'immeuble et l'habitabilité des pièces de vie du troisième étage, alors

que l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP impose que les conditions assortissant un permis d'urbanisme soient limitées quant à leur objet, ne portent que sur des éléments secondaires et ne nécessitent pas le dépôt de plans modificatifs.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État. Elle formule néanmoins l'observation suivante :

- " La partie [adverse] a bien relevé que la demande était dérogatoire au prescrit du règlement sur les bâtisses en ce qui concerne la hauteur des pièces qui n'atteint pas le minimum requis de 2,50 mètres : «que la dérogation concerne le 2^{ème} étage qui présente une hauteur totale de 2,42 mètres.» [...]. En imposant par conséquent de relever de 8 cms le niveau des hourdis du 2^{ème} étage afin d'atteindre une hauteur sous plafond de 2,50 mètres au 2^{ème} étage, la partie adverse a imposé une condition compréhensible qui, au surplus, ne nécessite pas le dépôt de plans modificatifs".

C. Le mémoire en réplique

La partie requérante indique ne pas avoir d'argument nouveau à faire valoir.

IV.2. Examen

Tout acte administratif à portée individuelle satisfait aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, lorsqu'il fait 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. 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.

Par ailleurs, si l'obligation de motiver instaurée par la loi du 29 juillet 1991 n'implique pas, pour les autorités administratives, l'obligation de répondre à tous les arguments développés dans les recours dont elles sont saisies, elles doivent néanmoins indiquer les considérations de droit et de fait adéquates qui servent de fondement à leur décision et répondre aux moyens pertinents invoqués. Le but de la motivation formelle des actes administratifs, imposée par la loi du 29 juillet 1991, est de permettre au destinataire de l'acte de comprendre les raisons de la mesure prise par l'autorité et d'apprécier le sens d'une contestation à son sujet.

L'erreur manifeste d'appréciation est l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il faut que l'appréciation soit incompréhensible pour tout observateur averti. 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. Le simple fait que l'autorité communale ne partage pas l'appréciation émise par l'autorité qui délivre l'acte attaqué est insuffisant pour démontrer que cette dernière aurait retenu une appréciation qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente n'aurait pu formuler.

Enfin, un permis d'urbanisme peut, en vertu de l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, être assorti de conditions, celles-ci devant 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, 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 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, sur les trois premiers griefs portant respectivement sur l'absence d'espaces de rangement, sur l'absence d'indication sur l'emplacement des divers compteurs et sur la taille trop réduite de la chambre du logement n° 5, la décision dont recours de la partie requérante exposait ce qui suit :

" Considérant que l'appartement n° 5 situé dans les combles ne présente pas une surface suffisante; que la chambre principale d'un logement devrait présenter une superficie minimale de 9,00 m² afin de garantir son confort;

Considérant que l'immeuble présente des caves; que celles-ci seront destinées au commerce;

Considérant que chaque logement devrait pouvoir disposer d'un local de rangement privatif en cave ou en grenier, éventuellement en tout endroit de l'immeuble de minimum 6,20 m que les plans fournis à l'appui de la demande ne les prévoient pas;

Considérant que les immeubles divisés doivent avoir un local commun ou privatif pour le stockage des déchets en attente de collectes à raison de 3,00 m² par logement; que le local projeté pour l'ensemble des logements est de 1,40 m²;

Considérant que l'on n'a aucune indication sur l'emplacement des divers compteurs (eau, gaz, électricité); que ceux-ci doivent impérativement être accessibles à tous les occupants de l'immeuble;

Considérant que les boîtes aux lettres ne sont pas représentées en plan; que celles-ci doivent être intégrées à la façade".

Reprenant les griefs de cette décision sur les espaces de rangement et sur la superficie d'une des chambres de l'appartement n° 5, la commission d'avis sur recours a également considéré ce qui suit :

- " Compte tenu, toutefois, de ce que le projet présente une organisation interne qui, selon la Commission, ne satisfait pas à l'article 1^{er} du CWATUPE; qu'en effet, la Commission constate que les logements ne jouiront pas d'espaces de rangement privatifs et communs (poubelles, poussettes, vélos,...); qu'en outre, les chambres sont séparées de la salle-de-bain par des espaces de vie; que la Commission estime également qu'une des chambres de l'appartement n° 5 présente une superficie restreinte".

L'acte attaqué, se ralliant à la position et aux motifs développés par la DGO4, s'est, cependant, contenté de relever ce qui suit :

- " Considérant que l'avis de la Commission, rejoignant les motivations du Collège communal est pertinent; que la DGO4 [...] ne s'y rallie toutefois pas;
[...]

Considérant que la DGO4, Direction juridique, des recours et du contentieux ne remet pas en cause le potentiel immobilier du bien et la possibilité de le diviser en plusieurs logements en ce que les plans versés au dossier administratif laissent apparaître que les logements créés sont suffisamment spacieux et répondent au prescrit de l'article 1^{er} du CWATUP".

Par la suite, l'acte se focalise sur la dérogation à l'article 110 du règlement sur les bâtisses en ce qui concerne la hauteur minimale des pièces du deuxième étage. Il demeure cependant muet sur les raisons pour lesquelles il n'entend pas se rallier à l'avis de la commission, dont il constate pourtant qu'il rejoint la motivation du collège communal et qu'il juge au demeurant "pertinent". Dans son mémoire en réponse, la partie adverse ne le conteste pas.

La motivation formelle de l'acte attaqué ne répond pas aux exigences découlant de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Elle n'est manifestement pas complète ni adéquate et ne permet pas à la partie requérante de comprendre les raisons fondant la décision, ni de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Le moyen unique est donc fondé en ses trois premiers griefs.

Sur le quatrième grief, l'acte attaqué citant la proposition de la DGO4 à laquelle il se rallie est motivé notamment comme suit :

- " Considérant que la présente demande est dérogatoire au prescrit du règlement sur les bâtisses en ce qui concerne la hauteur des pièces qui n'atteint pas le minimum requis de 2,50 mètres; que la dérogation concerne le 2^{ème} étage qui présente une hauteur totale de 2,42 m;

Considérant que les façades de l'immeuble existant présentent des caractéristiques architecturales particulières qui méritent d'être maintenues telles qu'elles se présentent actuellement, notamment dans un but de respect de la typologie et de la rythmique des baies;

Considérant qu'au vu des plans versés au dossier administratif, il apparaît que les travaux projetés n'entraînent aucune modification de l'emprise du bâti existant; que les planchers existants vont être démolis et remplacés par des poutres et claustraux; que l'immeuble va faire l'objet de transformations majeures;

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

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

Considérant que la DGO4 [...] estime que la dérogation sollicitée ne revêt aucun caractère exceptionnel en ce que, le respect de la règle est possible en relevant de 8 centimètres le niveau projeté des hourdis du 2^{ème} étage;

Considérant qu'au vu des éléments ci-avant développés, et à la condition de relever de 8 centimètres le niveau des hourdis du 2^{ème} étage, le permis d'urbanisme peut être octroyé".

Cette motivation permet de comprendre que l'acte attaqué se focalise sur le deuxième étage du bâtiment litigieux. Cette analyse est pertinente, en ce qu'elle peut s'appuyer sur la "page 03" des plans annexés au permis d'urbanisme attaqué. Ce plan indique que la hauteur sous plafond de ce deuxième étage est de 2,42 mètres, ce que corrobore la condition "de relever de 8 centimètres le niveau des hourdis du 2^{ème} étage".

Quant à l'avis de la commission d'avis sur les recours, il précise notamment ce qui suit :

- " Compte tenu de ce que la DGO4 mentionne, dans ce même document, que le bien est concerné par un règlement communal sur les antennes de radiodiffusion et de télévision ainsi que par un règlement communal sur les bâtisses; que le projet n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne :

« À l'article 110 : les étages des bâtiments servant d'habitation, ayant au moins 2m50 de hauteur, mesure prise entre le pavement ou plancher et le plafond;

Ce n'est pas le cas pour les espaces salon - cuisine, salle-à-manger, chambres de l'étage 3 (parties mansardées), tel que désigné au plan portant les références : Dossier 10/13 État : permis d'urbanisme - Date : 20 avril 2013 – page 02 - FORMAT A2» (sic);

Vu les articles 113 et 114 du CWATUPE;

[...]".

Ce faisant, l'avis précité reproduit le texte figurant à l'annexe de la fiche d'audition.

L'avis poursuit néanmoins, en ne se référant plus à la dérogation précitée mais en justifiant les raisons pour lesquelles il est défavorable au projet litigieux. Parmi ces raisons, aucune ne porte sur la hauteur sous plafond des appartements litigieux.

Partant et sous réserve de ce qui a été énoncé pour les trois premiers griefs, l'acte attaqué ne devait pas répondre spécifiquement audit avis qui n'a pas été plus loin dans son analyse sur cette question. La motivation de cet acte ne peut donc davantage être critiquée sur ce point.

Par contre, en ce que le moyen est pris de la violation de l'article 330, 11^o, du CWATUP, l'acte attaqué relève lui-même que "la demande n'a pas été soumise à l'enquête publique requise en application de l'article 330, 11^o du Code précité; qu'il en résulte donc un défaut de procédure". Sur ce point, le moyen est fondé.

Sur le cinquième grief, si la modification imposée au titre de condition par l'acte attaqué paraît de minime importance, elle n'en est pas moins lourde de conséquences.

En effet, cette modification entraîne une diminution de la superficie des pièces mais aussi de la hauteur sous plafond pour les pièces mansardées du troisième étage. Or, elle requiert alors aussi l'octroi d'une dérogation supplémentaire pour le troisième étage. Pour ces raisons, ladite condition ne porte pas non plus sur un élément secondaire.

Par ailleurs, la condition litigieuse qui affecte tant l'habitabilité de l'immeuble que sa structure, nécessitait le dépôt de plans modificatifs. Il en est d'autant plus ainsi que la commission d'avis sur recours soulignait, dans son avis, le caractère "indigent" des plans annexés au dossier, notamment sur le "manque d'information quant aux modifications des planchers", ce que ne conteste pas formellement la décision attaquée.

Le moyen est donc également fondé en ce qu'il est pris de la violation de l'article 123 du CWATUP.

En conclusion, le moyen unique est fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros. 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, et du Bien-être animal de la Région wallonne du 26 mai 2016, accordant à Sedat KORKUT, un permis d'urbanisme sous conditions, relatif à un bien sis à Monceau-sur-Sambre, rue de Mons, 68-69 et ayant pour objet l'aménagement de cinq appartements et d'un rez-de-chaussée commercial.

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 trente novembre 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.