CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 240.870 du 1^er mars 2018

A. 219.079/XIII-7647

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 22 avril 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, du 18 février 2016, d'accorder, sur recours, le permis d'urbanisme sollicité par Khelid NADOURI, relatif à un bien sis rue de la Régence, 69 à Charleroi et ayant pour objet la régularisation d'un immeuble de deux logements avec rez-de-chaussée commercial.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves DELVAL, 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 21 décembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 janvier 2018 à 09.30 heures.

M^me^ Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Amira DE BROUWER, loco M^e^ Marc UYTTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, 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 9 janvier 2015, Khelid NADOURI signe une demande de permis d'urbanisme pour la régularisation de la transformation d'un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et deux appartements sis 69, rue de la Régence à Charleroi. Il introduit cette demande auprès de la ville de Charleroi. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement présente le projet comme suit :

" Aménagement d'un immeuble sans modification de volume ni de surface. Pas de percement de baie extérieure. Rez-de-chaussée commercial et deux appartements dans les étages dont un en duplex. Remplacement de la cage d'escaliers, nouvelle isolation thermique et compartimentage des étages. Le bien sera mis en conformité avec les prescriptions reprises dans le rapport S.R.I.".

2. Par des courriers, dont les copies versées au dossier administratif ne sont pas datées, la partie requérante envoie "un récépissé d'une demande de permis d'urbanisme" et l'accusé de réception prévu par l'article 116, § 1^er^ du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Dans ce dernier, d'une part, elle informe le demandeur de permis qu'elle sollicite l'avis de la cellule mobilité et du service régional d'incendie (S.R.I.) et, d'autre part, qu'elle estime que la demande n'est pas soumise à l'élaboration d'une étude d'incidences sur l'environnement, la notice d'évaluation incluse dans le dossier étant suffisante vu la dimension restreinte du projet.

3. Par des courriers du 9 mars 2015, les avis précités sont demandés.

4. Le 13 mai 2015, la division voirie de la direction des services techniques de la partie requérante estime que "[c]e dossier n'apporte pas la nécessité de le soumettre à l'avis de la Commission Trafic-Mobilité car il n'impacte pas la circulation locale".

Le 20 avril 2015, le S.R.I. estime que "[a]près réalisation des aménagements décrits dans le présent avis, la sécurité au point de vue incendie et/ou panique sera satisfaisante".

5. Le 8 septembre 2015, le collège communal de Charleroi refuse le permis d'urbanisme. Cette décision est motivée comme suit :

" […]

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 22/01/2015;

Monsieur Khelid NADOURI a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue de la Régence 69 à 6000 Charleroi, cadastré 01 B 239 E141, ayant pour objet : division d'une maison de commerce (attestation de conformité urbanistique pour un rez commercial et un logement a été délivrée le 07/05/2010) en 2 appartements (1 appartement au 1er étage et 1 appartement de type duplex au 2ème étage + combles) et maintien du commerce;

Considérant que le bien est situé en Habitat (100 %) 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 les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire communal où le bien est situé :

- isolation thermique et ventilation des bâtiments,
- 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,
- règlement général de l'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
- règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision;

Considérant que le règlement général de Police, arrêté par le Conseil communal le 20 décembre 2001, arrêtant les dispositions spécifiques aux magasins de nuit et aux bureaux privés pour les télécommunications implantés et exploités sur le territoire communal est d'application;

Considérant les caractéristiques du projet telles qu'énoncées à l'article D.66, § 2, 1° du Livre Ier du Code de l'Environnement (dimension, cumul avec d'autres projets, utilisation des ressources naturelles, production de déchets, pollution et nuisances, risque d'accidents);

Considérant la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet, telle que considérée au 2° du même article;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et que le projet ne figure pas dans la liste des projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'aucune enquête publique n'a été organisée;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

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

Vu que l'avis Cellule mobilité a été sollicité en date du 09/03/2015, transmis en date du 13/05/2015, et qu'il est favorable par défaut [pas nécessaire d'être soumis à l'avis de la commission trafic et mobilité].

Vu que l'avis S.R.I. a été sollicité en date du 09/03/2015, transmis en date du 20/04/2015, et qu'il est favorable [conditionnel];

Considérant qu'il a été jugé pertinent de tenir compte de cet avis bien que ce dernier ait été délivré en dehors des délais prévus par le CWATUP;

Vu l'avis du service communal de l'Urbanisme, daté du 11/05/2015, libellé comme suit :

«Considérant que le bien se situe en zone d'Habitat au plan de secteur de Charleroi approuvé par l'A.R. en date du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé ses effets sur le bien cité;

Considérant que le bien n'est situé ni dans le périmètre d'un P.C.A., ni dans celui d'un lotissement;

Considérant que la demande porte sur la régularisation d'un immeuble de deux logements et rez-de-chaussée commercial;

Considérant qu'il s'agit de la division d'une maison de commerce (attestation de conformité urbanistique pour un rez commercial et un logement a été délivrée le 07/05/2010) en 2 appartements (1 appartement au 1er étage et 1 appartement de type duplex au 2ème étage + combles) et maintien du commerce;

Considérant qu'une attestation de conformité urbanistique pour un rez-de-chaussée commercial et un logement a été délivrée le 07/05/2010;

Considérant que l'immeuble est de gabarit rez + 2 étages + grenier/combles;

Considérant que la superficie totale des niveaux habitables hors caves, rez-de-chaussée commercial et combles non aménagés est de ± 114,00 m² bruts;

Considérant que les appartements présentent des superficies brutes de 43,00 m² pour l'appartement du 1er étage et de 79,00 m² pour l'appartement de type duplex du 2ème étage + combles;

Considérant que la composition et le détail des superficies nettes sont les suivants :
- au 1er étage : un appartement d'une surface habitable de 32,63 m² comprenant un coin nuit, un hall de nuit, un wc, une salle de bain, un séjour/cuisine;
- au 2ème étage + combles : un appartement de type duplex d'une surface habitable de 69,80 m² comprenant trois chambres, un séjour/cuisine, un wc, un hall, une salle de bain;

Considérant que l'immeuble comporte un niveau de caves de ± 57,00 m² bruts;

Considérant qu'en ce qui concerne le stockage des déchets en attente de collectes, un local commun (6,20 m²) est aménagé à cette fin en cave;

Considérant que l'appartement du 1er étage présente un espace privatif de rangement de 5,40 m² en caves; et de 7,5 m² pour l'appartement du 2ème étage + combles;

Considérant que l'on [a] une indication sur l'emplacement des divers compteurs (eau, gaz, électricité) mais que l'on n'a aucune indication sur les boîtes aux lettres qui devraient être intégrées à la façade;

Considérant que le projet ne modifie en rien l'implantation, le gabarit et les matériaux de façades et de couverture de toiture;

Considérant que les pièces de vie de l'appartement du 2ème étage + sous combles ne seront éclairées que par des fenêtres de toit qui ne permettront pas une vue directe vers l'extérieur en position assise;

Considérant cependant que la configuration structurelle de l'ensemble bâti n'est pas adaptée pour la densification de l'habitat telle que proposée; que l'aménagement d'unités de résidence comprendra des espaces de vie peu fonctionnels et confortables, par exemple : la salle de bain de l'appartement du 1er étage sera enclavée dans le séjour, que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle plus de confort pour ce type de logement c'est-à-dire que la salle de bains ou douche doit être séparée des espaces de séjour par deux portes au moins et plus proche des pièces de nuit;

Considérant que l'article 107 § 1er du CWATUPE, dispensant certains actes et travaux de l'avis préalable du Fonctionnaire délégué, s'applique au projet;

Conclusion : permis refusé»".

6. Par un courrier du 26 octobre 2015, l'architecte du demandeur de permis introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès de la partie adverse. Ce recours est motivé en substance, comme suit :

" […]

Le projet répond en tout point à la directive de la Ville de Charleroi du 21 mars 2013 visant la division des immeubles en plusieurs logements, c'est donc avec étonnement que nous avons reçu la décision de refus du permis d'urbanisme.

L'avis repris dans la décision de refus semble assez subjectif à bien des égards.

En effet, les seules critiques vis-à-vis du projet sont

- qu'il n'est pas possible d'avoir une vue directe sur l'extérieur en position assise dans les chambres du duplex
- que la salle de bains du premier étage est enclavée dans le séjour […]".

7. Le 23 décembre 2015, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable. Elle estime, en ce qui concerne l'appartement du premier étage, que "la salle-de-bain ouverte sur le séjour n'est pas correcte en terme d'habitabilité"

et, en ce qui concerne le duplex, elle constate une disproportion entre le nombre de chambres et les espaces de séjour, concluant "qu'il y a lieu d'inverser cette proportion entre le nombre de chambres et en augmentant les surfaces de séjour".

8. Le 9 février 2016, 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) propose au ministre d'octroyer le permis sollicité.

9. Le 18 février 2016, le ministre octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" […]

Considérant qu'en date du 8 septembre 2015, le Collège communal de Charleroi a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal a été envoyée aux parties le 24 septembre 2015;

Considérant que Monsieur François GOYENS, architecte, agissant au nom et pour le compte du demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 26 octobre 2015, réceptionné le 27 octobre 2015; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable; que, toutefois, les délais d'instruction ont commencé à courir à partir du 25 novembre 2015;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 23 décembre 2015;

Considérant que cette Commission a émis le 23 décembre 2015 l'avis défavorable joint en annexe (voir annexe 1);

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 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 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 la demande vise la régularisation des aménagements réalisés au sein d'un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée commercial et d'un logement aux étages en vue d'y créer deux logements aux étages (un

appartement au 1er étage et un second appartement-duplex au 2ème étage et dans les combles);

Considérant qu'il convient d'emblée de déplorer la politique du fait accompli; qu'une telle situation ne peut infléchir la décision de l'autorité;

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone telle qu'elle résulte du plan de secteur;

Considérant que les services suivants ont été consultés :

- la cellule Mobilité : que son avis n'a pas été rendu dans les délais réglementaires; qu'il est réputé favorable par défaut;
- le S.R.I. : que son avis daté du 20 avril 2015 est favorable conditionnel; que ledit avis a été rendu en-dehors des [délais] réglementaires; qu'il doit être réputé favorable par défaut;

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

Considérant que le Collège communal a refusé la demande d'initiative, en date du 8 septembre 2015, pour des motifs liés à la qualité des espaces de vie, en soulignant notamment que 'la configuration structurelle de l'ensemble bâti n'est pas adaptée pour la densification de l'habitat telle que proposée';

Considérant que la Commission a émis l'avis suivant :

> '[...] Compte tenu de ce que la Commission ne remet pas en cause la possibilité de réaliser deux logements ainsi qu'un commerce dans ce bâtiment; que cependant, elle estime également que la qualité des espaces de vie n'est pas suffisante; qu'en effet la salle-de-bain ouverte sur le séjour n'est pas correcte en terme d'habitabilité; qu'en ce qui concerne le duplex, la Commission constate une disproportion entre le nombre de chambres et les espaces de séjour; qu'il y a lieu d'inverser cette proportion en diminuant le nombre de chambres et en augmentant les surfaces de séjour;
> La Commission émet un avis défavorable en l'état.';

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux ne se rallie pas aux considérations susmentionnées émises par la Commission d'avis, rejoignant les observations émises par le Collège communal;

Considérant, en effet, que le bâtiment est imposant; que le principe de la création de deux logements est avalisé même si les aménagements ne tirent sans doute pas le meilleur parti de la configuration des lieux; que les mesurages des pièces de vie ne sont pas contestés;

Considérant que les justifications factuelles de la Ville sont les suivantes :

> 'Considérant que les pièces de vie de l'appartement du 2ème étage + sous combles ne seront éclairées que par des fenêtres de toit qui ne permettront pas une vue directe vers l'extérieur en position assise;
>
> Considérant cependant que la configuration structurelle de l'ensemble bâti n'est pas adaptée pour la densification de l'habitat telle que proposée; que l'aménagement d'unités de résidence comprendra des espaces de vie peu fonctionnels et confortables, par exemple : la salle de bain de l'appartement du 1er étage sera enclavé dans le séjour, que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle plus de confort pour ce type de logement c'est-à-dire que la salle de bains ou douche doit être séparée des espaces de séjour par deux portes au moins et plus proche des pièces de nuit';

Considérant que l'agencement des pièces peut être revu sans permis d'urbanisme;

Considérant que l'agencement de pièces - dans un immeuble existant - n'est pas en l'espèce, une préoccupation relevant de l'urbanisme;

Considérant que les partis pris par le maître d'ouvrage et l'auteur de projet ne justifient pas un refus de permis d'urbanisme»;

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;

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

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

La partie requérante prend un moyen unique de "la méconnaissance des articles 1er et 84, § 1er, 5°, du CWATUP, 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".

Après avoir rappelé que tout acte administratif doit reposer sur des motifs de fait et de droit exacts, pertinents et admissibles, elle expose que la motivation de l'acte attaqué est péremptoire, stéréotypée et inexacte en ce qu'il y est affirmé que "l'agencement des pièces, qui n'est pas une préoccupation relevant de l'urbanisme, peut être revu sans permis d'urbanisme". Elle écrit qu'il découle de l'article 84, § 1er, 5°, du CWATUP que les travaux d'aménagement intérieur d'un bâtiment nécessitent bel et bien un permis d'urbanisme. Elle ajoute que l'acte attaqué ne mentionne pas les raisons pour lesquelles il s'écarte de l'avis de la commission de recours alors que cette dernière considère que "les aménagements ne tirent sans doute pas le meilleur parti de l'aménagement des lieux". Elle estime que le permis attaqué n'assure pas la gestion qualitative du cadre de vie et est de nature à entraîner de graves problèmes en termes d'habitabilité et de qualité des espaces de vie créés.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que lorsqu'elle statue en réformation, elle doit examiner à nouveau le dossier de demande de permis dans son intégralité sans être limitée dans son pouvoir d'appréciation par les motifs de refus opposés en opportunité par l'autorité communale. Elle estime que l'objectif de l'obligation de motivation formelle est atteint lorsqu'elle expose, dans l'acte attaqué, les éléments suivants :

- elle déplore la politique du fait accompli et rappelle que cela ne peut infléchir sa position;
- elle ne souscrit pas aux motifs de la décision de refus ni à l'avis de la commission car elle estime que "le principe de la création de deux logements est avalisé";
- elle donne les raisons de la délivrance du permis, à savoir que l'agencement des pièces dans un immeuble existant n'est pas en l'espèce une préoccupation relevant de l'urbanisme;
- elle ajoute que, selon l'article 84, § 1er, 5°, du CWATUP, les aménagements intérieurs d'un bâtiment qui ne portent pas atteinte aux structures portantes et qui n'impliquent pas une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ne sont effectivement pas soumis à permis de sorte qu'elle a pu considérer que "l'agencement des pièces peut être revu sans permis d'urbanisme";
- on ne peut affirmer qu'elle est consciente de la non-conformité du projet à l'article 1er du CWATUP.

C. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique que la partie adverse était tenue de réexaminer le dossier de demande de permis dans son ensemble et qu'elle pouvait assortir le permis de conditions nouvelles ou particulières. Elle soutient qu'en n'indiquant rien d'autre dans les motifs de l'acte attaqué, que "l'agencement des pièces, qui n'est pas une préoccupation relevant de l'urbanisme, peut être revu sans permis d'urbanisme", l'autorité régionale a fait preuve d'une nonchalance qui témoigne d'un défaut d'examen complet et minutieux du projet. Elle ajoute que les incertitudes relatives à l'affectation actuelle ou future des pièces sont problématiques parce qu'elles laissent une trop grande marge d'appréciation au demandeur de permis quant au type de travaux à effectuer et à la manière dont ils doivent être réalisés, de sorte que la partie adverse se place dans l'impossibilité totale d'assurer sa mission de garantir un bon aménagement du territoire et de gestion qualitative du cadre de vie conformément à l'article 1er du CWATUP.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

Elle indique tout d'abord les éléments suivants :

- la création d'un logement est soumise à permis d'urbanisme;
- au-delà de la création de logements, la demande ne porte pas sur des travaux soumis à permis;
- l'agencement des pièces d'un immeuble peut être revu sans permis d'urbanisme et ce, dans les limites prévues à l'article 84, § 1er, 5°, du CWATUP.

Elle rappelle ensuite qu'elle a précisé dans l'acte attaqué que "le principe de création de deux logements est avalisé même si l'aménagement ne tire sans doute pas le meilleur parti de la configuration des lieux". Elle en déduit qu'elle a estimé de manière implicite mais certaine que l'aménagement des lieux est admissible et compatible avec les exigences relatives à l'insalubrité et au surpeuplement des immeubles. Elle expose que, ce faisant, elle a exercé son pouvoir d'appréciation et a permis à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles elle accordait le permis. Elle affirme que cette appréciation n'est pas entachée d'une erreur manifeste.

IV.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons qui fondent la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Pourvu que cet objectif soit atteint, la loi n'impose pas à l'autorité administrative compétente sur recours de spécialement indiquer les raisons pour lesquelles elle réforme la décision en sens contraire prise par l'autorité administrative compétente en première instance.

En l'espèce, l'acte attaqué est motivé, en substance, par les considérations suivantes : d'une part, le principe de la création de deux logements est avalisé, le bâtiment étant "imposant", et, d'autre part, l'agencement des pièces "ne tire sans doute pas le meilleur parti de la configuration des lieux", mais "peut être revu sans permis d'urbanisme".

Le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP a clarifié l'article 84, 5°, du CWATUP en distinguant l'hypothèse des travaux de transformation (article 84, 5°) de celle de la création de logements (article 84, 5°*bis* devenu 6°). Un permis est donc requis dans chacune de ces deux hypothèses et la création d'un nouveau logement dans une construction existante est soumise à permis d'urbanisme, qu'elle s'accompagne ou non de travaux de transformation soumis à un tel permis.

Dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de réformation, l'autorité est tenue d'examiner si la demande de régularisation qui lui est soumise et qui prévoit, notamment, la création de deux logements dans le bien correspond bien au bon aménagement des lieux. Il lui appartient de se prononcer, non seulement sur le principe de la création de ces deux logements, mais également d'apprécier si ceux-ci, tels qu'ils sont prévus, correspondent à une densification de l'habitat acceptable ou participent à une gestion qualitative du cadre de vie.

En l'espèce, la commission d'avis sur les recours a estimé, sur ce point, "que la qualité des espaces de vie n'est pas suffisante", qu'en ce qui concerne le logement du premier étage, "la salle de bain ouverte sur le séjour n'est pas correcte en terme d'habitabilité", et qu'en ce qui concerne le duplex, il existe "une disproportion entre le nombre de chambres et les espaces de séjour".

La partie adverse estime dans l'acte attaqué que les logements tels qu'ils ont été créés et aménagés ne tirent "sans doute pas le meilleur parti de la configuration des lieux" mais les admet au motif que "l'agencement des pièces peut être revu sans permis d'urbanisme". Elle accorde ensuite le permis sans le soumettre à une quelconque condition quant à cet agencement.

Une telle motivation n'est ni adéquate ni suffisante en ce qu'elle révèle que l'autorité de réformation ne s'est pas assurée de la compatibilité du projet, tel qu'il lui est présenté, avec le bon aménagement des lieux. Les considérations développées par la partie adverse en termes de dernier mémoire, selon lesquelles il y a lieu d'interpréter la motivation de l'acte attaqué comme impliquant implicitement mais certainement "que l'aménagement des lieux est admissible et compatible avec les exigences relatives à l'insalubrité et au surpeuplement des immeubles" ne peuvent remédier au caractère lacunaire de la décision elle-même et, en tout état de cause, ne s'imposent pas avec la force de l'évidence.

Le moyen unique est fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

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, du 18 février 2016, d'accorder, sur recours, le permis d'urbanisme sollicité par Khelid NADOURI, relatif à un bien sis rue de la Régence, 69 à Charleroi et ayant pour objet la régularisation d'un immeuble de deux logements avec 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 XIIIe chambre, le premier mars deux mille dix-huit, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Vanessa WIAME.	Simone GUFFENS.