

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.309 du 29 avril 2019

A. 220.374/XIII-7801

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

Partie intervenante :

GERARD Frédérique,
ayant élu domicile chez
M^e Benoit HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 septembre 2016, la ville de Charleroi demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 22 juillet 2016 par le Ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, à Frédérique GERARD, et ayant pour objet l'aménagement d'un studio dans les combles d'un immeuble sis à Charleroi, rue de la Science, 1, cadastré Charleroi 1, section B, n° 239w154.

II. Procédure

Par une requête introduite le 17 janvier 2017, Frédérique GERARD a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 26 janvier 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Constantin NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 janvier 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 février 2019 à 9.30 heures et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Florian DUFOUR, *loco* M^e Marc UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Aurélie VANDENBERGHE, *loco* M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Emmanuel ANTOINE, *loco* M^e Benoit HAVET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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 23 décembre 2015, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de réaliser, sur un bien lui appartenant, sis à Charleroi, rue de la Science, 1, cadastré Charleroi 1, section B, n° 239w154, la transformation d'un étage sous combles en studio. L'immeuble est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

2. Précédemment, le 19 novembre 2015, le collège communal de Charleroi avait autorisé la division dudit immeuble en un commerce et deux appartements, mais avait refusé la création du studio dans l'étage sous combles pour les motifs suivants :

" Considérant que les nouveaux logements présenteront les caractéristiques suivantes :

[...]

- Au troisième étage : un studio comprenant un séjour-chambre de 17,41 m², une cuisine de 6,33 m², un hall de 1 m² et une salle de bains de 4,88 m²;

[...]

que le studio tel que proposé dans les combles, lui, est dépourvu de tout éclairage direct, en effet, il n'est éclairé que de manière zénithale par des velux;

[...]

que la création du studio dans les combles engendre une surdensification des lieux".

3. Le rapport urbanistique déposé avec la nouvelle demande de permis précise ce qui suit :

" [...]

Suite à ce refus, l'aménagement des espaces a été repensé afin de privilégier le confort. Le plan dressé à l'échelle 1/50^{ème} ainsi que l'ajout de différentes coupes justifie le propos.

- Eclairage de la pièce principale par une lucarne de grande taille (94 cm de large et 154 cm de haut avec une allège de 48 cm) et éclairage zénithal par deux velux de très grande taille dont les hauteurs de placement ont été optimisées et déterminées par rapport à la pente du toit afin d'offrir des vues vers l'extérieur, que l'on soit assis ou debout (voir coupes);
- Réaménagement et agrandissement de la cuisine pour offrir un espace de travail plus fonctionnel. Eclairage zénithal par un velux de très grande taille dont la hauteur de placement a été optimisée de la même façon.

Des photos sont annexées à la demande mettant en évidence les qualités de l'espace disponible :

- Beau volume sous toiture
- Lumière provenant de la lucarne par une grande baie et belle vue dégagée dans l'angle donnant vers la place Charles II et la rue de la Montagne
- Emplacements disponibles pour la présence de grands velux".

Le rapport urbanistique précise encore, en ce qui concerne la superficie du studio à créer :

- " (vu la Directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la division d'immeubles en plusieurs logements du 21 mai 2013 de la Ville de Charleroi)
Surface minimale demandée pour un studio : 30 m² bruts (= murs compris)
Surface studio créé : 31 m² bruts
NB : superficie calculée avec hauteur sous plafond 2.10m min. et sans entrave due à la présence d'une poutre".

4. Il est accusé réception de la demande, le 11 janvier 2016.

5. Le 3 mars 2016, la Zone de secours Hainaut-Est donne, hors délai, un avis favorable conditionnel.

6. Le 15 mars 2016, le collège communal refuse le permis d'urbanisme, notamment pour les motifs suivants :

- " Considérant, au vu de l'historique du dossier, que les remarques du précédent refus pour l'aménagement d'un studio dans les combles restent d'application, à savoir :

- Le studio sera principalement éclairé par des fenêtres de toit;
- La pièce de vie du studio ne dispose pas d'une superficie sous 2m10 suffisante;
- L'aménagement d'un studio dans les combles vise la rentabilité maximale de l'immeuble au détriment du bien-être de ses occupants;

Considérant, de plus, que les combles de l'immeuble concerné par la demande ne sont pas adaptés à l'aménagement d'un logement; qu'en effet, les versants de la toiture sont complexes et peu inclinés; que les mansardes sont relativement basses; que, dès lors, il serait impossible d'aménager de manière fonctionnelle et confortable le mobilier nécessaire à l'aménagement d'un studio;

Considérant dès lors, que le logement proposé dans les combles ne rencontre pas les objectifs recherchés pour un habitat digne et un cadre de qualité".

7. Le 14 avril 2016, la partie intervenante introduit un recours administratif motivé comme suit :

- " - Dans la pièce principale, 53% de l'éclairage requis est donné par des fenêtres verticales normales (calculs selon Code Wallon du Logement - AGW du 30 août 2007).
Les 47% de l'éclairage restant requis sont assurés par des fenêtres de toit donnant une vue (assis ou debout). Le logement est donc principalement éclairé par des fenêtres normales.
En outre, 139% d'éclairage naturel supplémentaire (124% pour la cuisine) est donné par des fenêtres de toit donnant également une vue (assis ou debout).
L'éclairage total est donc de 239% de l'éclairage requis, soit bien plus élevé et apporte un réel bénéfice au bien être des occupants.
(voir ANNEXE 2 - calcul de l'éclairage naturel)
- La pièce de vie du logement dispose d'une superficie sous 2m10 suffisante puisque la surface est de 31 m² bruts.

Le permis ayant été déposé le 23/12/2015, il est sous l'application de la Directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la division d'immeubles en plusieurs logements du 21 mai 2013 de la Ville de Charleroi, et la surface minimale demandée pour un studio est de 30 m² bruts (= murs compris)

- L'aménagement d'un logement dans les combles ne vise pas la rentabilité maximale de l'immeuble mais au contraire vise le bien-être des occupants, les précisions suivantes le montrent.
Non seulement, sont prévus des travaux pas forcément obligatoires mais apportant plus de confort et de bien-être aux occupants comme :
 - La rénovation complète de la toiture réalisée en ardoises naturelles, avec l'enlèvement des ardoises en amiante présentes ainsi que l'isolation complète;
 - Le remplacement des châssis par des châssis en bois de haute qualité performants;
 - La rénovation extérieure complète de la façade avec le sablage et l'application d'un produit de nettoyage;
 - L'isolation des façades par l'intérieur.

Mais en plus, le projet vise à la création de logements de standing :

- Choix des matériaux performants et de qualité comme par exemple la mise en place de cloisons et plafonds présentant des meilleurs critères acoustiques que la normale;
- Installations techniques haut de gamme plutôt que premier prix comme par exemple la mise en place de chaudières à condensation Vaillant ecoTEC plus hyper performantes ou l'installation d'unités de ventilation Vasco, silencieuses et économes en énergie.
- Choix de sanitaires de marque et de qualité (Chauraci).
- Cuisines hyper équipées, appareils électros Bosch, choisies chez Kvik.

Ces choix démontrent de la volonté de créer un cadre de qualité plutôt qu'une rentabilité à tout prix.

- Les versants complexes de la toiture ne sont pas du tout inconfortables et donnent au contraire beaucoup de caractère dans la perception spatiale du logement.
Les photos montrent que cette architecture présente beaucoup d'intérêt et qu'il est possible d'y aménager de manière fonctionnelle et confortable le mobilier (voir Photos).
- Les précisions apportées permettent de prouver que le logement dans les combles rencontre les qualités d'un habitat digne et de grande qualité".

8. Le 26 mai 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

9. Le 30 juin 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) adresse une note au ministre dans laquelle elle lui propose d'octroyer le permis d'urbanisme.

10. Le 22 juillet 2016, le ministre délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 01 juillet 2016, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que l'avis favorable émis par la Commission [d'avis sur les recours] est notamment motivé et libellé comme suit :

' [...] Compte tenu de ce que la Commission considère que la densification et la diversification de l'offre en matière de logements doivent être accompagnées d'une conception architecturale qualitative; que le respect pur et simple de dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code du logement ne peut, à lui seul, garantir la création de logements de qualité constituant des lieux de vie décents, permettant l'épanouissement et l'émancipation des habitants et leur garantissant un cadre de vie de qualité et durable (cf. article 1^{er} du CWATUP); qu'en l'espèce, la Commission estime que le logement projeté bénéficie d'une localisation optimale, au cœur de la ville, à proximité de services et de commerces; que celui-ci dispose d'une superficie habitable suffisante que pour offrir un cadre de vie de qualité aux occupants; que la configuration des combles est tout à fait adaptée pour la conception d'un petit logement;

La Commission émet un avis favorable';

Considérant que les arguments développés par la Commission sont pertinents; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux s'y rallie pleinement;

Considérant qu'au vu des motifs développés ci-dessus, il y a lieu d'octroyer le 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, et par la Commission d'avis sur les recours;

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

L'acte attaqué est notifié à la partie requérante par un courrier recommandé daté du 26 juillet 2016, envoyé le 27 juillet 2016 et reçu le 28 juillet 2016.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le moyen unique est pris de "la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 1^{er} du CWATUP, des principes généraux de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Il peut être divisé en deux branches.

Première branche

La partie requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas "avoir opéré un examen concret et attentif des données de l'espèce". Elle soutient que l'acte attaqué est motivé "par des circonstances vagues et générales («diversification de l'offre de logement», «localisation optimale», «surface suffisante»), telles qu'il n'est possible ni pour [elle], ni pour le Conseil d'Etat, de déterminer si un examen concret du dossier a été opéré".

Elle estime, en outre, "que le logement concerné présente des surfaces habitables telles qu'il n'est pas possible de l'affecter à la résidence principale". En effet, selon elle, si les surfaces mesurées au sol paraissent suffisantes (selon la demande de permis : "chambre de 17,41 mètres carrés, une cuisine de 6,33 mètres carrés, un hall de 1 mètre carré et une salle-de-bain de 4,88 mètres carrés"), il apparaît toutefois que "les mansardes sont relativement basses", de sorte que la surface réellement habitable "est substantiellement réduite". Elle estime que la partie adverse "devait déterminer - même approximativement - la surface réellement habitable", ce qu'elle n'a pas fait. Elle y voit une erreur manifeste d'appréciation.

Seconde branche

La partie requérante "fait grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir octroyé, sur recours, le permis d'urbanisme sans avoir imposé, au titre de condition affectant le permis, les remarques émises par la Zone de Secours Hainaut - Est", quand bien même cet avis, donné hors délai, était réputé favorable par défaut.

B. Le mémoire en réponse

En ce qui concerne la première branche, la partie adverse répond comme suit :

- " Le moyen manque en fait s'agissant du point de savoir si la partie adverse a opéré un examen concret et attentif des données de l'espèce.

En effet, il résulte du dossier que le recours administratif lui-même était particulièrement motivé, que la fiche d'audition témoigne d'un examen concret opéré par l'administration elle-même, que l'audition par la Commission d'avis sur les recours s'est faite en présence de la titulaire de permis, de l'auteur de projet, d'un représentant de la DGO4.

Les motifs avancés par la Commission d'avis sur les recours dans l'avis qu'elle donne à l'administration qui les reprend à son compte et auxquels se réfère la partie adverse dans l'acte attaqué témoignent d'un examen concret suffisant du dossier.

[...]

La partie requérante, pourtant invitée à l'audition, n'a pas estimé opportun de s'y rendre comme elle n'a pas estimé opportun d'adresser un courrier circonstancié à l'administration sur le vu du recours administratif qui répondait point par point aux motifs de refus du permis d'urbanisme retenus par la partie requérante. Si tel avait été le cas et en particulier, si elle avait été plus précise qu'elle ne l'a été dans la décision de refus de permis qu'elle a prise, *quod non*, sans doute la partie adverse aurait-elle été tenue de démontrer dans la motivation de l'acte, un examen plus circonstancié des faits de l'espèce pour rencontrer les observations que la partie requérante auraient formulées".

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante soutient, à titre principal, que la partie requérante n'a pas d'intérêt au moyen. En effet, selon elle, s'agissant de la critique de la motivation, à supposer qu'elle soit irrégulière, "cette irrégularité ne pourrait pas être considérée comme étant susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, ayant privé la partie requérante d'une autre garantie que celle de la motivation adéquate [ou] ayant pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte".

Subsidiairement, sur le fond, en ce qui concerne la première branche, la partie intervenante développe l'argumentation suivante :

- " En l'espèce, il est clairement indiqué non seulement sur les plans repris dans la demande de permis d'urbanisme (Pièce 2), mais aussi dans la demande de recours formulée par la partie intervenante auprès de la partie adverse (Pièce 3) que la superficie habitable totale et brute du bien est de 31,34 m².

La superficie habitable du bien concerné par l'acte attaqué est donc supérieure :

- A la superficie habitable minimale de 30 m² prévue par la Directive du 8 décembre 2015 adoptée par la Ville de Charleroi;
- A la superficie habitable minimale de 24 m² prévue par l'article 20 de l'Arrêté du Gouvernement du 30 août 2007;
- A la superficie habitable minimale de 28 m² prévue par l'article 18, § 1^{er} de l'Arrêté du Gouvernement du 30 août 2007, à condition que le studio n'accueille qu'un maximum de deux personnes.

Il est donc incontestable que le bien respecte les normes existantes en matière de salubrité [et] en matière de superficie habitable.

En outre, dans le cadre de sa demande de recours, la partie intervenante a déposé des photographies du bien avant l'exécution des travaux, lesquelles démontrent que le bien est tout à fait habitable, notamment en ce qui concerne l'espace de vie (Voy. Pièce 3).

Enfin, comme cela a déjà été mentionné plus avant, le projet de la partie intervenante repris dans sa demande de permis visait la création d'un logement d'un certain standing, ainsi que le bien-être et le confort des occupants.

Ces objectifs ont été respectés par la partie intervenante lors de l'exécution des travaux, en suite desquels les lieux concernés ont gagné en qualité de vie (Pièce 4).

Au vu de tout cela, la partie adverse ne commet pas une erreur manifeste d'appréciation en se ralliant à l'avis de la Commission d'avis sur les recours, laquelle considère que :

« Le logement projeté bénéficie d'une localisation optimale, au cœur de la ville, à proximité de services et de commerces; que celui-ci dispose d'une surface habitable suffisante que pour offrir un cadre de vie de qualité aux occupants; que la configuration des combles est tout à fait adaptée pour la conception d'un petit logement».

En effet, en octroyant un permis d'urbanisme à la partie intervenante et dans la mesure où la police administrative du logement a été strictement respectée en l'espèce, la partie adverse n'a pas commis une erreur inadmissible et incompréhensible pour tout homme raisonnable ou qu'aucune autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise.

Par voie de conséquence, étant donné que les normes de salubrité ont été respectées, le fait de déterminer si le permis peut ou non être octroyé en l'espèce relève d'une appréciation pour laquelle Votre Conseil n'est pas compétent".

D. Le mémoire en réplique

Première branche

La partie requérante réplique comme suit :

- la motivation du recours administratif ne dispensait pas l'autorité de procéder à l'examen concret et attentif des données de l'espèce; elle n'est en aucun cas exclusive de la motivation de l'acte attaqué;
- la partie intervenante se méprend lorsqu'elle indique que la superficie habitable totale et la superficie brute du bien est de 31,34 m²; en effet, la première mesure n'est pas synonyme de la seconde, puisque la superficie habitable est toujours inférieure à la superficie brute qui, elle, comprend les cloisons de l'habitation; or, la surface au sol reste une inconnue : il n'est pas possible de confirmer que le bien respecte les normes existantes en matière de superficie habitable, parce qu'il n'est pas possible de procéder à ce calcul et d'obtenir une réponse chiffrée non-équivoque.

Seconde branche

La partie requérante réplique comme suit :

- ce que la requérante reproche à l'acte attaqué, c'est de ne pas indiquer pour quelles raisons il aurait été permis de s'écarter de l'avis non contraignant de la Zone de secours Hainaut - Est;
- "la partie intervenante n'explique pas [...] par quel mécanisme l'intégration des remarques issues de l'avis du Service Régional d'Incendie, rendu [le] 17 avril 2015, dans le cadre de la première demande de permis, vaut pour la deuxième procédure en cours"; et "à supposer que ces avis soient quasiment identiques [...], ils ne le seraient pas totalement", puisque "l'avis de 2016 formule, à l'évidence, des conditions auxquelles le prétendu bon suivi apporté à l'avis de 2015 n'a pas répondu".

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse fait encore valoir ce qui suit sur la première branche du moyen :

" Le premier grief n'est pas fondé pour les raisons suivantes :

- 1° ce serait faire preuve d'un formalisme excessif que d'exiger au titre de la motivation formelle d'un acte administratif que celui-ci comporte un motif attestant que la superficie hauteur sous plafond de 2,10 m a été calculée par la partie adverse. En particulier, lorsque, comme en l'espèce, les plans de la demande de permis d'urbanisme sont extrêmement précis et permettent très aisément de calculer cette superficie : pour calculer une superficie avec une HSP [lire : hauteur sous plafond] de 2,10 m, il suffit de dessiner des rectangles et des triangles pour décomposer la surface; en mesurant sur le plan les côtés des rectangles ainsi que la base et la hauteur des triangles on obtient toutes les surfaces qu'il suffit alors d'additionner;
- 2° Il ne résulte pas de l'avis du service urbanisme de la partie requérante elle-même que ce service a procédé au calcul des superficies avec une HSP de 2,10 m et il ne suffit pas de se rapporter au calcul des superficies effectué lors de l'instruction d'une précédente demande de permis d'urbanisme dès lors qu'il n'est pas contesté que la demande de permis d'urbanisme ayant abouti à l'acte attaqué était différente de la première au moins sur deux plans à savoir l'éclairage de la pièce principale et le réaménagement ainsi que l'agrandissement de la cuisine pour offrir un espace de travail plus fonctionnel;
- 3° Dans le cas d'espèce, aucune donnée chiffrée n'a été contestée tant par la partie requérante que par la partie adverse;
- 4° Il résulte expressément du dossier (fiche d'audition) que lors de l'audition par la Commission d'avis sur les recours, Monsieur POLET, membre de cette commission, en présence du représentant de l'administration et en l'absence d'un représentant de la partie requérante, a interrogé l'architecte présent sur le calcul de la superficie avec une hauteur sous plafond de 2,10 m. Il est donc incontestable que ce calcul a été effectué au moins à ce moment là en présence de l'administration.

Dès lors que le premier grief n'est pas fondé, nécessairement le second grief ne l'est pas non plus. Pour rappel, il est incontestable que lors de l'audition par la Commission d'avis sur les recours un calcul de la superficie avec une HSP de 2,10 m a été effectué en présence de l'architecte de la titulaire de permis et de l'administration. C'est donc en parfaite connaissance de cause avec des plans particulièrement précis à ce sujet que la Commission d'avis sur les recours a donné son avis lequel avis a été repris à son compte tant par l'administration que par la partie adverse. C'est donc à juste titre que la partie adverse avait considéré dans son mémoire en réponse : «la partie adverse ne peut s'empêcher de penser que la partie requérante regrette que sa propre conception n'ait pas été partagée par la partie adverse mais Votre Conseil n'est pas l'arbitre de conceptions différentes sauf si celle qui est retenue, par l'auteur de l'acte attaqué, être empreinte d'une erreur manifeste d'appréciation, quod non, en l'espèce»".

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante soutient que la partie adverse a bien pris en compte la superficie du logement, puisque l'acte attaqué précise que le logement "dispose d'une superficie habitable suffisante que pour offrir un cadre de vie de qualité aux occupants" et que "la configuration des combles est tout a fait adaptée pour la conception d'un petit logement". Elle fait valoir que cette affirmation a pu se baser sur le dossier de demande qui indique précisément la surface brute du studio, calculée sous une hauteur sous plafond de 2,10 mètres minimum.

Elle rappelle que, selon la jurisprudence du Conseil d'État, l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et qu'en l'espèce, il s'agit d'autoriser la réalisation d'un petit logement dans un bâtiment existant en plein centre de Charleroi. Elle estime que la motivation de l'acte attaqué, qu'elle rappelle, permet de comprendre que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Elle en déduit que la partie adverse n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation.

G. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante soutient que "le fait que les plans de la demande de permis soient extrêmement précis ne permet pas à la partie adverse de faire fi d'une motivation démontrant qu'elle a opéré un examen concret du dossier". Elle estime que "la motivation du recours administratif, pas plus que le fait que le calcul de la superficie habitable ait été effectué par la Commission d'avis sur les recours lors de l'audition de l'architecte, ne peuvent dispenser l'autorité de procéder à un examen concret et attentif des données de l'espèce".

IV.2. Examen

Sur la première branche

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, au sens de l'article 1^{er}, 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. La motivation doit permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Par ailleurs, le recours ouvert auprès du Gouvernement wallon en application des articles 119 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) est de réformation. L'autorité de recours n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'elle réforme. Celle-ci doit motiver sa décision de manière à permettre de comprendre les raisons pour lesquelles elle ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme demandé.

En l'espèce, la partie requérante énonce deux griefs :

- l'auteur de l'acte attaqué n'a pas opéré un examen concret et attentif des données de l'espèce en ce qu'elles concernent la détermination des surfaces habitables;
- l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en n'établissant pas la surface réellement habitable du studio.

En ce qui concerne le premier grief, l'intérêt au moyen est établi, dès lors que la détermination de la surface habitable, si elle s'avère conforme aux normes existantes en matière de superficie habitable minimale, conditionne la délivrance du permis.

Sur le fond, aucun des motifs de l'acte attaqué ne démontre que la partie adverse a procédé au calcul des surfaces habitables.

Toutefois, la partie requérante, en tant qu'autorité de première instance, n'a pas non plus cherché à calculer la surface habitable. Sa décision de refus porte seulement à cet égard que "la pièce de vie du studio ne dispose pas d'une superficie sous 2m10 suffisante".

Certes, la décision du collège communal qui avait, le 19 novembre 2015, refusé une première fois le permis pour l'aménagement du studio, avait évalué la superficie de celui-ci à 29,62 m² (à savoir, "un séjour-chambre de 17,41 m², une cuisine de 6,33 m², un hall de 1 m² et une salle de bains de 4,88 m²"). Toutefois, la seconde demande de permis ayant abouti à l'acte attaqué était différente de la première au moins quant à l'éclairage de la pièce principale et au réaménagement et agrandissement de la cuisine. Les plans déposés sont particulièrement précis quant aux superficies habitables et il ressort à suffisance du dossier administratif que la commission d'avis sur les recours a examiné concrètement celles-ci. Dès lors, dans la mesure où la partie requérante n'a pas elle-même motivé son refus par le fait que la superficie habitable serait inférieure aux 30 m² exigé par sa circulaire, - laquelle au demeurant ne s'impose pas à l'autorité sur recours -, il ne peut être reproché à la

commission d'avis d'abord et au ministre ensuite de ne pas avoir expressément indiqué dans l'acte attaqué la superficie exacte du studio. Il en est d'autant plus ainsi que la partie requérante avait connaissance des plans joints à la demande pour les avoir examinés dans le cadre de son instruction en première instance. Elle ne prétend d'ailleurs pas dans sa requête que la superficie habitable telle qu'elle devrait être calculée sur la base de sa circulaire serait insuffisante.

La circonstance que la partie requérante estime que, compte tenu de la toiture, qu'il "serait impossible d'aménager de manière fonctionnelle et confortable le mobilier nécessaire à l'aménagement d'un studio", ne permet pas d'invalidier l'affirmation de la commission d'avis qui, s'appuyant sur le dossier de la demande, a considéré que le studio "dispose d'une superficie habitable suffisante que pour offrir un cadre de vie de qualité aux occupants" et que "la configuration des combles est tout à fait adaptée pour la conception d'un petit logement".

Dans la mesure où la partie requérante déduit une erreur manifeste d'appréciation des lacunes prétendues de la motivation mais qu'il apparaît qu'en l'espèce, la motivation est suffisante, une telle erreur n'est pas établie.

La première branche du moyen unique n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

Une autorité n'est pas contrainte d'adopter les conditions auxquelles un organe chargé de donner un avis non contraignant subordonne le caractère favorable de cet avis.

La seconde branche n'est pas fondée.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse 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 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont également mis à la charge de la partie requérante 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-neuf avril deux mille dix-neuf par :

Simone GUFFENS,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Simone GUFFENS