

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 238.105 du 4 mai 2017

A. 217.088/XIII-7441

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 Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 24 septembre 2015, 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 Gouvernement wallon, du 23 juillet 2015, qui accorde, sur recours, le permis d'urbanisme sollicité par la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle (S.P.R.L.U.) IMMOLOUIS, portant sur un bien sis à Charleroi, quai de Brabant, 9, et ayant pour objet l'aménagement de trois logements (studios), d'un commerce et de bureaux dans un immeuble actuellement affecté à l'activité de bureau.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Valérie MICHIELS, 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.

La partie requérante a sollicité la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 6 février 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 mars 2017 à 09.30 heures.

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

M^e Bertrand HEYMANS, loco M^e Marc UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Célia HECQ, loco M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur, a été entendue 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. A une date que le dossier administratif ne permet pas de préciser, la S.P.R.L.U. IMMOLOUIS introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme portant sur l'aménagement de trois logements et d'un commerce dans un immeuble de bureaux dans un bien situé à Charleroi, quai de Brabant, 9.

Le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet le 17 novembre 2014. A la même date, il transmet un exemplaire de la demande à la partie requérante et lui demande de transmettre son avis dans les trente jours, en application de l'article 127, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Le projet porte sur la transformation et la division d'une maison de maître en 3 logements (studios), deux bureaux et un commerce répartis comme suit :

- rez-de-chaussée : commerce (2 unités);
- 1^{er} étage : un appartement (56 m² bruts) et un bureau indépendant;
- 2^e étage : un appartement (56 m² bruts) et un bureau indépendant;
- 3^e étage : un appartement une chambre de 66 m² bruts.

L'immeuble concerné est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi et dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWATUPE (zone de protection de l'immeuble moderniste "Piano de Heug" de l'architecte Marcel LEBORGNE classé par arrêté du 23 mars 1995).

Il est également situé dans le périmètre de remembrement urbain (PRU) "Rive gauche" (arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013).

2. Le 16 décembre 2014, le collège communal de la requérante émet un avis défavorable à l'égard de la demande de permis d'urbanisme.

3. Le 26 janvier 2015, le fonctionnaire délégué octroie le permis demandé. Il motive sa décision comme suit :

" Considérant que le collège communal a émis un avis défavorable; que, pour y répondre, il y a lieu de constater que la présente demande offrira une mixité de fonctions et contribuera à diversifier l'offre de logements au sein de la commune; que le bâtiment retrouvera sa fonction première de maison de maître, à savoir un commerce au rez-de-chaussée et une fonction de logement aux étages supérieurs; que, quant aux bureaux, ceux-ci prennent place au sein d'une annexe qui ne semble pas faire partie du volume originel de la bâtisse; que cette fonction est compatible avec la fonction d'habitat, en ce que les plages horaires d'occupation des lieux est différente; que le projet ne modifie en rien l'implantation, le gabarit ou les façades du bâtiment; qu'aucune modalité prise n'a été précisée quant à l'éventuelle surcharge de stationnement en voirie; qu'il y a lieu de constater que de nombreux parkings publics et payants sont situés à proximité du projet; que le projet est largement desservi par les transports en commun (train, bus, métro); que le projet ne devrait dès lors pas engendrer une charge excessive de stationnement en voirie; qu'en ce qui concerne l'emplacement des boîtes aux lettres, celui-ci n'est pas renseigné; qu'afin de respecter la directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la division d'immeubles en plusieurs logements arrêtée par le collège communal de Charleroi en date du 21/5/2013 et errata des 2 et 9 juillet 2013, il y a lieu d'imposer une condition: placer les boîtes aux lettres à l'intérieur du sas d'entrée;

Considérant que la mixité du projet contribuera à redynamiser le centre de Charleroi et renforce la fonction d'habitat; que l'immeuble ne perdra pas de son cachet ni de son style «Maison de maître»; que la division de l'immeuble en studio respecte pleinement la directive précitée, hormis le positionnement des boîtes aux lettres; que dès lors, moyennant le respect de la condition, le projet est de qualité et ne compromet pas le caractère urbanistique et architectural des lieux".

4. Le même jour, le fonctionnaire délégué notifie sa décision à la requérante.

5. Le 26 février 2015, la requérante introduit auprès de la partie adverse un recours en réformation de cette décision. Elle estime notamment que l'autorisation des activités de commerce et de bureau n'est pas motivée quant à la condition qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Elle considère également que la

décision d'octroi méconnaît les motifs de l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013 qui arrête le périmètre de remembrement urbain "Rive gauche", en ce que celui-ci entend privilégier un habitat de qualité et éviter la multiplication d'habitats de petite surface (studios) qui pullulaient jadis dans le quartier et qui ont entraîné la lente érosion de l'attractivité de la Ville Basse.

6. Le 31 mars 2015, la Commission d'avis sur les recours a émis un avis défavorable motivé comme suit :

" Compte tenu de ce que la Commission n'est pas opposée à la division du bâtiment en cause; que sa superficie la permet, voire la contraint étant donné les modes de vie actuels; que cependant, la Commission estime que le programme proposé est trop important; qu'il en résulte une incompatibilité entre les fonctions proposées liées à trop de proximité; que cette proximité (vues directes, circulation, ...) diminue considérablement la qualité des logements créés;

Compte tenu de ce que la Commission entend suivre la ville de Charleroi dans sa volonté d'augmenter la qualité des logements;

La Commission émet un avis défavorable".

7. Le 12 mai 2015, la direction de l'urbanisme et de l'architecture de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) propose au Ministre de refuser le permis d'urbanisme au motif que "le confort et l'intimité des occupants sont sérieusement compromis par la proximité entre les logements et les bureaux situés dans l'annexe, dont les circulations sont communes et dont les fenêtres se situent en vis-à-vis de part et d'autre d'un étroit atrium".

8. Le 23 juillet 2015, le Ministre octroie le permis sollicité.

Après avoir rappelé le contenu des avis défavorables de la commission d'avis sur les recours et de la DGO4, il motive sa décision comme suit :

" « [...]

Considérant que sur le plan environnemental, le projet, au vu des travaux requis (portant principalement sur des aménagements intérieurs, le remplacement des menuiseries extérieures et la modification d'une toiture plate), de sa finalité (la création de deux surfaces commerciales, de deux espaces de bureaux et de 3 studios), de sa situation (en zone d'habitat urbain) et de la nature et de l'ampleur des nuisances susceptibles d'être générées (limitées à l'occupation résidentielle des lieux par 3 personnes et à l'exploitation d'un commerce et de deux bureaux), ne requiert pas la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant que sur le plan urbanistique, l'aménagement de trois studios est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que fixée par l'article 26 du CWATUPE; qu'il y a lieu d'estimer qu'in abstracto, l'aménagement d'une surface commerciale et de deux bureaux est compatible avec la destination de

ladite zone; qu'en effet, un commerce et des bureaux ne sont pas de nature à empêcher que le reste de la zone soit destiné à la résidence ou aux autres activités visées à l'article 26 susmentionné, ni susceptible d'engendrer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel; que d'autre part, l'implantation d'activités de commerce et de bureaux au sein d'un bassin résidentiel urbain est souhaitable en terme de mixité des fonctions et d'offres de service;

Considérant qu'en ce qui concerne le périmètre de remembrement urbain, celui-ci ne propose pas de projet concret pour l'îlot où se situe précisément ce projet; que celui-ci est plutôt en parfaite concordance avec les objectifs poursuivis par le périmètre de remembrement urbain, dont l'arrêté d'approbation stipule notamment qu'il s'inscrit dans une volonté de requalification du quartier de la Ville basse pour en faire un véritable pôle urbain d'attractivité au niveau régional; que l'objectif est de développer les fonctions qui caractérisent un centre urbain; que plus particulièrement, la ville souhaite y développer du commerce, du logement, des fonctions hôtelières, horeca et des bureaux dans des espaces publics réaménagés;

Considérant que sur le plan patrimonial, le projet n'a pas d'incidence visuelle négative au sein de la zone de protection, en ce que la façade avant du bâtiment et son volume restent inchangés, à l'exception du remplacement des menuiseries extérieures par des châssis de ton gris anthracite, dont l'aspect n'est pas de nature à compromettre la perception du monument pour lequel la zone de protection a été établie;

Considérant que les logements prévus sont conformes à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis du Code wallon du logement;

Considérant que la demande est accompagnée de la déclaration PEB simplifiée;

Considérant qu'en ce qui concerne l'avis du collège communal, il y a lieu de souligner que le projet propose précisément la création d'un rez-de-chaussée commercial; que l'aménagement de bureaux dans l'annexe située à l'arrière du bâtiment est compatible avec la fonction résidentielle et permet d'envisager l'exercice d'une profession libérale, par exemple; que le projet participe à la redynamisation du quartier en maintenant et en garantissant la pérennité d'un bâtiment appartenant à un ensemble architectural de qualité;

Considérant que pour le surplus, les logements répondent aux prescriptions de la directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la division d'immeubles en plusieurs logements, adoptée par le collège communal de Charleroi en date du 21 mai 2013; qu'en effet, le projet respecte les surfaces minimales requises; qu'il dispose des commodités demandées (à condition de placer les boîtes aux lettres à l'intérieur du sas d'entrée du bâtiment) et il bénéficie, de par sa localisation, d'une excellente accessibilité au réseau de transports en commun et ne risque dès lors pas d'engendrer, de charge excessive de stationnement en voirie;

Considérant cependant qu'il y a lieu de se rallier à l'avis de la Commission d'avis sur les recours au motif que le projet ne répond pas au prescrit de l'article 1^{er} du Code en matière de qualité du cadre de vie : le confort et l'intimité des occupants sont sérieusement compromis par la proximité entre les logements et les bureaux situés dans l'annexe, dont les circulations sont communes et dont les fenêtres se situent en vis-à-vis de part et d'autre d'un étroit atrium;

Considérant en conclusion que le permis d'urbanisme doit être refusé, le projet ne répondant pas au prescrit de l'article 1^{er} du Code en matière de qualité du cadre de vie»;

Considérant que d'après cet avis, l'unique motif de refus repose sur l'avis de la Commission; qu'en effet mis à part l'avis défavorable de la Commission, la DGO4, Direction juridique, des recours et du contentieux répond point par point au recours introduit contre la décision de première instance; que l'autorité de recours décide de s'écarter de l'avis de la Commission et que la décision de l'autorité de recours repose sur les motifs suivants;

Considérant que l'autorité estime pertinente la décision d'octroi du fonctionnaire délégué [qui] est notamment libellée comme suit :

« Considérant que le collège communal a émis un avis défavorable; que pour y répondre, il y a lieu de constater que la présente demande offrira une mixité des fonctions et contribuera à diversifier l'offre en logements au sein de la commune et que le bâtiment retrouvera sa fonction première de maison de maître à savoir un commerce au rez-de-chaussée et une fonction de logement aux étages supérieurs; que quant aux bureaux, ceux-ci prennent place au sein d'une annexe qui ne semble pas faire partie du volume originel de la bâtisse; que cette fonction est compatible avec la fonction d'habitat, en ce que les plages horaires d'occupation des lieux est différentes; que le projet ne modifie en rien l'implantation, le gabarit ou les façades du bâtiment; qu'aucune modalité prise n'a été précisé quant à l'éventuelle surcharge de stationnement en voirie; qu'il y a lieu de constater que de nombreux parkings publics et payants sont situés à proximité du projet; que le projet est largement desservi par les transports en commun (train, bus, métro); que le projet ne devrait dès lors pas engendrer une charge excessive de stationnement en voirie; qu'en ce qui concerne l'emplacement des boîtes aux lettres, celui-ci n'est pas renseigné; qu'afin de respecter la directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la division d'immeubles en plusieurs logements arrêtée par le Collège communal de Charleroi en date du 21/5/2013 et errata des 2 et 9 juillet 2013, il y a lieu d'imposer une condition : placer les boîtes aux lettres à l'intérieur du sas d'entrée;

Considérant que la mixité du projet contribuera à redynamiser le centre de Charleroi et renforce la fonction d'habitat; que l'immeuble ne perdra pas son cachet ni son style 'Maison de maître'; que la division en studio respecte pleinement la directive précitée, hormis le positionnement des boîtes aux lettres; que dès lors, moyennant le respect de la condition, le projet est de qualité et ne compromet pas le caractère urbanistique et architectural des lieux»;

Considérant que l'autorité de recours partage les positions développées par le fonctionnaire délégué et par la DGO4 - Direction des recours et du contentieux (mis à part le fait qu'elle se rallie à l'avis de la Commission); qu'elle estime que ces motifs constituent une motivation adéquate;

Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme en l'état".

Il s'agit de l'acte attaqué. Il a été communiqué à la requérante le 27 juillet 2015.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

La requérante prend un premier moyen de la méconnaissance de l'article 127 du CWATUPE et de l'incompétence de l'auteur de l'acte.

Elle expose que la demande de permis d'urbanisme est datée du 3 juin 2012 et qu'elle a fait l'objet d'une décision favorable prise, en première instance, par le fonctionnaire délégué, le 26 janvier 2015. Elle constate que cette décision devait intervenir dans un délai de 90 jours suivant l'accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme. Elle écrit ne pas disposer de l'entièreté des pièces du dossier administratif pour déterminer avec certitude que la demande complète de permis a valablement été réceptionnée par le fonctionnaire délégué le 30 octobre 2014. Elle soutient que s'il apparaît en outre que la demande de permis d'urbanisme, même incomplète, a été déposée devant le fonctionnaire délégué avant l'adoption du PRU "Rive Gauche" par l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013, le Fonctionnaire délégué était incompétent pour en connaître.

En réplique, la requérante constate que si, en effet, le fonctionnaire délégué a reçu la demande de permis le 30 octobre 2014, il était compétent *ratione temporis* le 26 janvier 2015 pour statuer sur la demande de permis. Elle s'en remet à l'appréciation du Conseil d'Etat.

IV.2. Examen

La demande de permis d'urbanisme litigieuse figurant au dossier administratif (annexe 20), signée, n'est pas datée. Ce dossier administratif contient cependant, d'une part, l'accusé de réception du dossier, qualifié de complet par le fonctionnaire délégué le 17 novembre 2014 dans lequel celui-ci indique que le dossier a été reçu dans ses services le 30 octobre 2014, et d'autre part, un courrier du 29 octobre 2014 émanant de l'architecte du demandeur de permis et contenant "les documents relatifs à la demande de permis d'urbanisme concernant le dossier en rubrique". Ce dernier courrier porte un cachet libellé "RECU UCP LE 30 OCT. 2014".

Le fait que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la demande, signée le 3 juin 2012, indique, en première page, que la date de la demande est le 6 mars 2013 ne suffit pas à prouver que la demande de permis a été envoyée préalablement au 29 octobre 2014, aucune pièce du dossier administratif n'attestant d'un tel envoi préalable au fonctionnaire délégué.

Au vu de ces différents éléments, il y a lieu de considérer que la demande de permis a été bien envoyée au fonctionnaire délégué le 29 octobre 2014 et réceptionnée par ce dernier le 30 octobre 2014, de sorte que les délais de rigueur fixés à l'article 127 du CWATUPE ont bien été respectés. Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

La requérante prend un deuxième moyen "de la méconnaissance de l'article 127 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de fait et de droit, des principes de bonne administration et de prise avec soin des décisions administratives".

Elle constate que l'acte attaqué indique que "le bien est situé dans le périmètre de remembrement urbain «Quartier Ville Basse»" et que "la demande de permis porte sur la transformation d'un immeuble de bureaux en un rez-de-chaussée commercial, en deux bureaux et trois logements (studios), en zone d'habitat au plan de secteur, dans le périmètre de remembrement urbain «Quartier Ville Basse»". Elle rappelle que, le 31 janvier 2013, le Gouvernement wallon a adopté un arrêté, d'une part, décidant notamment d'abroger le PRU dit "Quartier Ville Basse" à Charleroi, arrêté par le Gouvernement wallon le 14 octobre 2010, pour la seule partie couverte par le PRU dit "Rive Gauche" et, d'autre part, arrêtant le PRU dit "Rive Gauche" tel que proposé par le conseil communal de Charleroi en sa délibération des 30 avril 2012 et 14 janvier 2013. Elle rappelle que, comme le fonctionnaire délégué l'a indiqué, l'immeuble concerné est repris au périmètre du PRU "Rive Gauche", suite à l'abrogation du PRU "Quartier de la Ville Basse".

Elle soutient que la partie adverse s'est fondée sur un instrument réglementaire qui a été abrogé pour en déduire que le projet attaqué "est en parfaite concordance avec les objectifs poursuivis par le périmètre de remembrement urbain" et que ce motif est entaché d'erreur. Elle conclut que la partie adverse n'a donc pu, sans méconnaître les principes et dispositions visés au moyen, motiver sa décision au regard d'un PRU abrogé.

En réplique, la requérante remarque que la partie adverse reconnaît dans son mémoire en réponse qu'une erreur a été commise.

Elle estime qu'il ressort de l'acte attaqué que la partie adverse s'est fondée sur un instrument réglementaire qui avait été abrogé pour en déduire que le projet querellé "est en parfaite concordance avec les objectifs poursuivis par le périmètre de remembrement urbain" et que ce motif est entaché d'erreur, a fortiori dès lors qu'elle avait, justement, motivé son recours devant le Gouvernement wallon au regard de l'existence du PRU "Rive Gauche", en expliquant pourquoi le projet d'urbanisme litigieux n'était pas adéquat au regard de cet instrument de politique foncière.

Elle soutient que l'acte attaqué est d'ailleurs motivé de manière spécifique, au regard du PRU abrogé, comme suit :

" Considérant qu'en ce qui concerne le périmètre de remembrement urbain, celui-ci ne propose pas de projet concret pour l'îlot où se situe précisément ce projet; que celui-ci est plutôt en parfaite concordance avec les objectifs poursuivis par le périmètre de remembrement urbain, dont l'arrêté d'approbation stipule notamment qu'il s'inscrit dans une volonté de requalification du quartier de la ville basse pour en faire un véritable pôle urbain d'attractivité au niveau régional; que plus particulièrement, la ville souhaite y développer du commerce, du logement, des fonctions hôtelières, horeca et des bureaux dans des espaces réaménagés".

Elle affirme que la partie adverse n'a donc pas commis une simple "erreur de plume", mais une erreur de droit qui démontre qu'elle n'a pu statuer en parfaite connaissance de cause. En motivant sa décision par rapport à l'existence d'un document planologique ne correspondant pas aux faits de la cause, la partie adverse a méconnu les principes et dispositions visés au moyen.

Elle ajoute qu'il en va d'autant plus ainsi lorsque rien dans les termes de la décision ne laisse à penser que le motif en question serait surabondant. Elle expose qu'au contraire, "tel qu'il est rédigé, il constitue un soutien nécessaire au dispositif de la décision de sorte qu'il n'est pas certain que l'autorité aurait pris la même décision si elle ne s'était pas fondée sur ce motif".

V.2. Examen

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

" Considérant qu'en ce qui concerne le périmètre de remembrement urbain, celui-ci ne propose pas de projet concret pour l'îlot où se situe précisément ce projet; que celui-ci est plutôt en parfaite concordance avec les objectifs poursuivis par le périmètre de remembrement urbain, dont l'arrêté d'approbation stipule notamment qu'il s'inscrit «dans une volonté de requalification du quartier de la ville basse pour en faire un véritable pôle urbain d'attractivité au niveau régional; que

l'objectif est de développer les fonctions qui caractérisent un centre urbain; que plus particulièrement, la ville souhaite y développer du commerce, du logement, des fonctions hôtelières, horeca et des bureaux dans des espaces publics réaménagés»".

Ce faisant, il cite expressément les termes de l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013 abrogeant partiellement le périmètre de remembrement urbain dit "Quartier de la Ville Basse" à Charleroi arrêté le 14 octobre 2010 et arrêtant le périmètre de remembrement urbain dit "Rive Gauche" à Charleroi.

La carte n° 4-4 qui délimite le PRU "Rive gauche" sur le plan cadastral montre que la parcelle litigieuse, située quai de Brabant, se trouve dans l'îlot visé par le "redéveloppement mixte logement, commerce, Horeca", de sorte que l'auteur de l'acte attaqué ne commet pas d'erreur de fait ni de droit en considérant que le projet attaqué est "en parfaite concordance avec les objectifs poursuivis par le périmètre de remembrement urbain".

La mention dans l'avis de la DGO4 du 12 mai 2015, dont l'acte attaqué s'approprie les motifs, du fait que le bien est "situé dans le périmètre de remembrement urbain «quartier Ville basse»", est une erreur matérielle qui n'a pas d'incidence sur la légalité de l'acte attaqué. Dans sa décision prise en première instance, le fonctionnaire délégué avait d'ailleurs bien indiqué que le bien se situe dans le périmètre de remembrement urbain "Rive gauche".

L'acte attaqué est fondé non pas sur l'arrêté du 14 octobre 2010 arrêtant le périmètre de remembrement urbain dit "Quartier de la Ville Basse" mais bien sur l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013 arrêtant le périmètre de remembrement urbain dit "Rive Gauche" à Charleroi. Seul ce dernier figure d'ailleurs au dossier administratif.

Lorsque l'acte attaqué indique que le projet querellé "est en parfaite concordance avec les objectifs poursuivis par le périmètre de remembrement urbain", il vise sans aucun doute possible le périmètre de remembrement urbain dit "Rive gauche" à Charleroi et non le périmètre de remembrement urbain dit "Quartier de la Ville Basse".

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

La requérante prend un troisième moyen de "la méconnaissance de l'article 1^{er} du CWATUPE, 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 et de motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Elle constate que l'auteur de l'acte attaqué s'écarte tant de l'avis de la commission d'avis sur les recours en matière d'urbanisme que de l'avis émis par la DGO4 en expliquant partager l'opinion du fonctionnaire délégué en première instance, mais sans expliquer pourquoi cette décision, pourtant ultérieurement infirmée par deux instances d'avis, est préférée.

Elle soutient que le motif selon lequel la fonction de bureau serait compatible avec la fonction d'habitat "en ce que les plages horaires d'occupation des lieux est différente" ne suffit pas à renverser le constat opéré par la commission d'avis sur les recours et la DGO4 selon lequel les communs des parties "habitation" et "bureau" de l'immeuble sont identiques et que les bureaux offrent des vues importantes - séparées seulement par un "atrium" - sur les pièces de vie des studios.

Elle en conclut que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé et procède "d'une erreur manifeste d'appréciation que n'aurait pas commise une autre autorité administrative soucieuse du bien être des futurs habitants de l'immeuble en projet".

En réplique, la requérante réitère les mêmes arguments.

VI.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, 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. Cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'administration qui octroie le permis doit montrer, à travers la motivation formelle de son acte, qu'elle a pris en

considération le bon aménagement des lieux et les caractéristiques locales de l'endroit litigieux.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux; il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

En l'espèce, contrairement à ce que soutient la commune requérante, l'on peut trouver dans les motifs de l'acte attaqué une réponse tant à son avis défavorable qu'aux arguments exposés dans les avis défavorables de la commission d'avis sur les recours et de la DGO4.

Ainsi, la motivation de l'acte attaqué rencontre l'avis défavorable du collège communal de Charleroi en ce que le Ministre précise en quoi le bâtiment litigieux retrouvera sa fonction première d'ancienne maison de "Maître", en combinant une fonction commerciale au rez-de-chaussée et une fonction mixte de logements et de bureaux, pouvant servir de profession libérale, aux étages.

De plus, la motivation du permis attaqué permet également de comprendre pourquoi l'autorité de recours s'est écartée des avis défavorables formulés par la commission d'avis sur les recours et la DGO4. En effet, le Ministre s'est attaché à démontrer (en indiquant par ailleurs que les logements proposés répondent aux critères de salubrité imposés par la ville de Charleroi) que la fonction résidentielle proposée était compatible avec celle de bureau, dans la mesure où les plages horaires d'occupation des lieux étaient différentes. Ce motif, non critiqué en fait, permet de comprendre en quoi la circonstance que les bureaux et les logements ne soient séparés que par un "atrium" ne posera pas de problème de "cohabitation". Il est soutenu qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation mais celle-ci n'est, en tout état de cause, pas démontrée. Partant, le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. 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 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

Michel PÂQUES,	président de chambre f.f.,
Serge BODART,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Michel PÂQUES.