**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n^o^ 258.171 du 7 décembre 2023

A. 228.745/XIII-8730

En cause : **la ville de Charleroi**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es^ Charles-Henri de la VALLÉE POUSSIN et
Evrard de SCHIETERE de LOPHEM, avocats,
place Flagey 7
1050 Bruxelles,

contre :

**la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant, élu domicile chez
M^e^ Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

---

*I. Objet de la requête*

1. Par une requête introduite le 2 août 2019 par la voie électronique, la ville de Charleroi demande l'annulation de l'arrêté du 27 mai 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à Jean D'Angelo un permis d'urbanisme, sous condition, ayant pour objet la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en un logement une chambre, dans un immeuble sis rue César De Paepe, 71 à Charleroi.

*II. Procédure*

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M^me^ Vinciane Franck, 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 8 novembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 décembre 2023 et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M[e] Megi Bakiasi, *loco* M[es] Charles-Henri de la Vallée Poussin et Evrard de Schietere de Lophem, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M[e] Gabriele Weisgerber, *loco* M[e] Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M[me] Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue 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*

3. Le 16 août 2018, Jean D'Angelo introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Charleroi ayant pour objet la transformation d'un rez commercial en appartement d'une chambre dans un immeuble sis rue César De Paepe, 71 à Charleroi.

4. Le 18 octobre 2018, la ville de Charleroi accuse réception d'un dossier complet.

5. Le 5 décembre 2018, le service urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis défavorable.

6. Le 8 novembre 2018, la direction de l'aéroport de Charleroi émet un avis favorable.

7. Le 18 décembre 2018, le collège communal de Charleroi refuse d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

8. Le 18 janvier 2019, Jean D'Angelo introduit un recours administratif contre la décision du 18 décembre 2018 auprès du Gouvernement wallon.

9. Le 6 mars 2019, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après avoir procédé à une audition, un avis défavorable.

10. Le 20 mars 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux du département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du SPW adresse une proposition d'arrêté de refus de la demande de permis au ministre de l'Aménagement du territoire.

11. Le 7 mai 2019, à la suite de la demande du ministre, la zone de secours Hainaut-Est émet un avis favorable conditionnel.

12. Le 27 mai 2019, le ministre délivre, sous condition, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

*IV. Moyen unique*

*IV.1. Thèses des parties*

*A. La requête en annulation*

13. Le moyen unique est pris de la violation des articles D.I.1, D.IV.53 et D.IV.57, 5°, du Code du développement territorial (CoDT), de l'article 5, 5°, du Code wallon du logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 15 de 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 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du logement, du principe de la motivation interne des actes administratifs et du devoir de minutie, de l'obligation de procéder à un examen complet des données de l'espèce, ainsi que de l'erreur dans les motifs, l'erreur manifeste d'appréciation et l'excès de pouvoir.

14. La partie requérante relève que l'acte attaqué délivre le permis sollicité sur avis contraires unanimes des organes consultatifs, après qu'elle ait elle-même refusé le permis. Elle précise que ces avis et décision antérieurs défavorables au projets étaient fondés sur l'insuffisance de l'éclairage naturel, le manque d'intimité, l'étroitesse des espaces, l'absence de local pour le stockage des déchets,

l'absence de ventilation pour la salle de douche, le WC et la buanderie et sur le fait que cette transformation du bien en logement entraine la surdensification de l'immeuble.

Elle soutient que l'acte attaqué ne comporte pas une motivation exacte, pertinente, suffisante et adéquate, justifiant pourquoi son auteur s'est écarté de la décision et des avis défavorables antérieurement intervenus sur la demande.

Concernant l'éclairage naturel dans le logement litigieux, elle reproduit les motifs repris dans l'acte attaqué et elle souligne qu'elle et les organes consultatifs ont soulevé le problème posé par son insuffisance. Elle tire des articles D.IV.57 du CoDT, 3, 5°, du Code wallon de l'habitation durable et 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 précité ainsi que des avis et décisions antérieurs défavorables sur cette question que l'autorité délivrante devait s'assurer, au moment où elle délivrait l'acte attaqué, que les prescriptions applicables en termes d'éclairage naturel soient respectées. Or, elle ne trouve pas cette analyse dans les motifs de l'acte attaqué, qui se borne à relever que le dossier administratif ne contient aucune pièce faisant état de violations des règles concernées. Elle fait grief à l'autorité de ne pas avoir vérifié concrètement le respect de ces règles par le projet. Elle estime que, de ce point de vue, l'acte attaqué n'est pas suffisamment motivé et révèle une méconnaissance du devoir de minutie. En tout état de cause, elle soutient que la taille du logement et la présence d'une fenêtre unique démontre la violation de l'article 15 de l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 précité. Selon elle, la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation de l'appartement n'atteint pas, de toute évidence, 1/14. Elle fait valoir qu'indépendamment de cette question même, en considérant que la « baie vitrée permet un apport de lumière naturelle substantielle », l'auteur de l'acte attaqué a commis, de toute évidence, une erreur manifeste d'appréciation.

Concernant le stockage des déchets, elle souligne que les avis et la décision défavorables antérieurement intervenus relevaient qu'aucun local de stockage n'était prévu. Elle relève que l'acte attaqué ne comprend aucune mention sur ce point, en sorte qu'il ne s'y trouve pas les raisons pour lesquelles l'autorité délivrante estime pouvoir se départir de la décision et des avis négatifs unanimes rendus précédemment sur la demande de permis litigieuse. Elle conclut que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé à cet égard.

Concernant la ventilation, elle pointe que les avis et la décision antérieurs défavorables relevaient l'absence totale de ventilation des locaux salle de douche, WC et buanderie. Elle relève que l'acte attaqué prévoit, dans ses motifs, qu'« il y a lieu d'imposer le placement d'un système de ventilation mécanique » et

est assorti de la condition « de se conformer aux conditions émises par la zone de secours Hainaut-Est en son avis daté du 7 mai 2019 joint en annexe à la présente ». Elle fait grief à l'avis de la zone de secours de ne pas comprendre de prescriptions relatives à la ventilation des locaux salle de douche, WC et buanderie. Elle en déduit que si une telle condition est envisagée dans les motifs de l'acte attaqué, elle ne se retrouve pas dans son dispositif. Elle insiste sur le fait qu'il résulte en effet des motifs de l'acte attaqué que l'autorité s'est estimée en mesure de délivrer le permis litigieux – et, partant, de s'écarter de la décision et des avis négatifs précédemment rendus sur la demande –, notamment en raison du fait qu'elle entendait en subordonner la délivrance à l'obligation faite au demandeur d'installer un système de ventilation mécanique dans les locaux salle de douche, WC et buanderie. Elle considère qu'à défaut de prévoir ce dispositif dans les conditions assortissant le permis, « le demandeur de permis ne s'estimera dans l'obligation que de respecter les conditions imposées dans l'avis de la Zone de secours ». Elle en infère que les motifs de l'acte attaqué et son dispositif contiennent une contradiction irrémédiable contraire aux obligations de motivation formelle qui pèsent sur l'autorité délivrante.

*B. Le mémoire en réplique*

15. Elle soutient que le mémoire en réponse ne contient aucune réponse à ses différents griefs.

*C. Le dernier mémoire de la partie requérante*

16. Elle conteste que l'on puisse se prêter à un examen moins sévère de la motivation formelle de l'acte attaqué lorsqu'il existe un engagement du demandeur de respecter les normes en la matière. Elle souligne que la raison d'être des permis d'urbanisme est de ne pas laisser des conditions touchant aux critères minimaux de salubrité en matière d'urbanisme au bon vouloir des particuliers. Elle insiste sur le fait qu'un engagement volontaire n'a ni la valeur juridique, ni la force contraignante d'une condition imposée par un permis d'urbanisme. Elle relève que la jurisprudence du Conseil d'État est restrictive quant aux conditions dont un permis d'urbanisme peut être assorti. Elle en déduit que, nonobstant l'existence d'un éventuel engagement de respecter les normes en matière de ventilation, l'absence d'une condition en ce sens dans le dispositif est suffisante pour entraîner l'annulation de l'acte attaqué. En toute hypothèse, elle conteste que le document pointé par la partie adverse dans son dernier mémoire puisse être considéré comme un « engagement » quant au respect des normes de ventilation, en sorte qu'elle estime que cette pièce n'est pas de nature à changer l'analyse du dossier.

Concernant l'éclairage naturel, elle précise contester la motivation formelle de l'acte attaqué au regard des avis défavorables émis, laquelle ne fait pas ressortir l'existence d'une analyse *in concreto* dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué lui permettant de s'écarter de ces avis. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. Elle souligne que cette analyse ne peut pas avoir lieu après l'adoption de l'acte ou dans le cadre d'une procédure contentieuse ; elle doit figurer dans l'*instrumentum* de l'acte attaqué.

Quant au stockage de déchets, elle assure que l'existence d'un local réserve/buanderie n'implique pas nécessairement que l'espace pourrait être aménagé pour stocker les déchets. Si c'était le cas, elle est d'avis que l'auteur de l'acte attaqué aurait dû l'indiquer dans les motifs de son acte, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Elle conclut que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas aux exigences de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ni aux principes généraux de bonne administration.

*IV.2. Examen*

17. L'article D.IV.57 du CoDT énumère les « motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement » sur la base desquels un refus de permis peut être fondé :

« Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

[...]
5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité ».

Il ressort des travaux préparatoires ce qui suit :

« […] Le lien avec les critères de salubrité du logement a été établi, parce que certains permis refusés ou conditionnés parce qu'ils ne respectent pas les critères de salubrité ont été annulés par le Conseil d'État, car il défend l'indépendance des polices administratives. Ici, possibilité est donnée de refuser un permis lorsqu'il ne respecte pas les critères de salubrité.

Aux points 3° et 5°, il est fait mention des dimensions, parce que ce sont les seuls critères qui peuvent encore être vérifiables sur plan, seul lien qui puisse être relevé entre le contenu d'un permis d'urbanisme et les critères de salubrité. S'il s'agit de construire une maison ou un bâtiment neuf, l'exigence est plus importante que s'il s'agit de la transformation d'un bâtiment existant » (*Doc. parl.*, Parl. wall., sess. 2015-2016, 307, n° 338*bis*, p. 223).

En vertu du principe d'indépendance des polices administratives spéciales, la légalité d'un acte, telle celle d'un permis délivré en application d'une police d'aménagement du territoire, doit s'apprécier par rapport à celle-ci et non en fonction de considérations relevant d'une autre police spéciale.

Les polices administratives spéciales du logement et de l'urbanisme sont distinctes et poursuivent chacune des finalités propres. Ainsi, l'autorité compétente en matière de permis d'urbanisme peut avoir sa propre conception de ce qui est admissible au regard du bon aménagement des lieux et refuser un projet qui respecterait les règles minimales établies en vertu du Code wallon de l'habitation durable. Le mécanisme prévu par la disposition précitée consiste donc en une simple faculté dans le chef de l'autorité compétente en matière de développement territorial, de tenir compte des règlements en matière de logement dans l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et, partant, en une habilitation, sans toutefois y obliger l'autorité, à refuser, le cas échéant, un permis au motif qu'il méconnaîtrait les prescriptions du Code wallon de l'habitation durable relatives au critère de salubrité en matière d'éclairage naturel.

L'article 3 du Code wallon du logement et de l'habitat durable, désormais Code wallon de l'habitation durable, dispose comme il suit :

« Le Gouvernement fixe les critères minimaux de salubrité des logements.

Ces critères concernent :

[...]

5° l'éclairage naturel ».

Enfin, l'article 15 de 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 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du logement prévoit ce qui suit :

« Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture ».

18. Dans le cadre d'un recours en réformation et en raison du caractère dévolutif de celui-ci, l'autorité saisie de ce recours doit statuer à nouveau en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours. Elle n'est pas liée par l'appréciation portée par l'autorité qui s'est prononcée en première instance, ni n'est tenue de réfuter, point par point, les motifs à la base de la décision prise par cette autorité, ni

partant, les griefs formulés par l'auteur du recours en réformation. Il faut mais il suffit que celui-ci puisse comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi sa position a ou n'a pas été retenue par l'autorité. Le ministre peut accueillir ou rejeter le recours pour des motifs différents de ceux qui sont exposés dans la décision prise en première instance.

Par ailleurs, il ne revient pas au Conseil d'État d'intervenir, en opportunité, comme arbitre de conceptions urbanistiques divergentes. Il ne peut que contrôler si l'administration statuant sur le recours s'est fondée sur des éléments pertinents, en droit comme en fait, et n'a pas commis d'erreur manifeste dans son appréciation des faits et de la demande dont elle était saisie. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Tout doute doit être exclu. Il ne suffit pas d'affirmer qu'une autre mesure était admissible, voire meilleure.

19. En l'espèce, dans son avis défavorable du 5 décembre 2018, le service technique urbanisme de Charleroi exposait ce qui suit :

« […]

Considérant qu'un logement sera créé à la place du commerce gauche, qu'il présentera une surface brute de 76 m² et se composera d'un séjour ouvert sur cuisine de 28 m² nets, d'une salle de douche de 4 m² nets, d'une buanderie de 9 m² nets et d'une chambre de 12 m² nets ;

Considérant que le séjour ouvert sur cuisine présente une profondeur de 8,55 m ; que cette pièce est pourvue pour seule source d'éclairage en façade à rue d'une baie vitrée de 2,21 m sur 2,45 m ;

Considérant qu'aucun local n'est prévu pour le stockage des déchets ;

Considérant que le bien dispose d'un niveau cave représenté sur le plan de coupe du bâtiment ; qu'aucun élément du dossier ne précise si le futur logement pourra accéder à ce dernier afin de disposer d'un éventuel local poubelles ;

Considérant qu'au vu des plans, aucune ventilation ne semble être prévue pour la salle de douche, les wc et la buanderie ;

[…] ».

La décision du 18 décembre 2018 de refus de la demande de permis en première instance de la partie requérante reproduit les motifs qui précèdent.

Dans son avis défavorable du 6 mars 2019, la CAR faisait valoir ce qui suit :

« Compte tenu de ce que la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause le principe de la création de logements en lieu et place de commerces; que toutefois la modification de l'affectation nécessite un reconditionnement en

profondeur du rez-de-chaussée afin d'offrir un cadre de vie de qualité pour les futurs occupants ; que le respect pur et simple de dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code du logement et de l'habitat durable 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 D.1.1 du CoDT) ; qu'en l'espèce, le logement est mono-orienté ; que l'espace de séjour est uniquement éclairé par une baie située à rue ; que les espaces sont étriqués ».

Enfin, la direction juridique, des recours et du contentieux exposait les remarques suivantes dans sa proposition de décision du 27 mars 2019 :

« […]

Considérant que la Direction juridique, des recours et du contentieux partage l'avis de la Commission ;

[…]

Considérant, quant au projet de création d'un logement au rez, que les contraintes structurelles et le positionnement des baies (uniquement présente[s] en façade à rue) ne sont pas propices à la création d'un logement de qualité avec chambre séparée ; que les dimensions intérieures du "séjour" et particulièrement la largeur de 3 m 30 sont insuffisantes pour permettre la bonne habitabilité de cette unique pièce "habitable" de jour ; que le logement ne bénéficie que d'une seule exposition et orientation Ouest ; que la qualité du cadre de vie durable, particulièrement quant à l'intimité du logement, n'est pas rencontrée pour les futurs occupants du fait notamment des baies (formes et dimension) au vu de la proximité de la rue et de l'emplacement de ce logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'avis de la Commission, entièrement partagé par la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux rejoint cette analyse :

"que le respect pur et simple de dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code du logement et de l'habitat durable 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 D.1.1 du CoDT) ; qu'en l'espèce, le logement est mono-orienté ; que l'espace de séjour est uniquement éclairé par une baie située à rue ; que les espaces sont étriqués" ;

Considérant, ainsi que le souligne également la Commission, "il n y a pas lieu de remettre en cause le principe de la création de logements en lieu et place de commerces ; que toutefois la modification de l'affectation nécessite un reconditionnement en profondeur du rez-de-chaussée afin d'offrir un cadre de vie de qualité pour les futurs occupants" ».

Il ressort de ces avis et décision antérieurs à l'acte attaqué, tous défavorables, des griefs clairs et précis en termes de qualité du cadre de vie, plus particulièrement au regard de l'éclairage naturel du séjour ouvert sur cuisine, de l'absence de local prévu pour le stockage des déchets, de l'absence de ventilation ne prévue pour la salle de douche, les WC et la buanderie et de l'étroitesse des espaces proposés.

Il doit être trouvé une réponse adéquate à ces griefs dans l'acte attaqué.

À cet égard, après avoir reproduit l'avis de la direction juridique, des recours et du contentieux, l'acte attaqué comporte la motivation suivante :

« Considérant, sur base de l'examen des pièces versées au dossier administratif qui lui a été transmis, que l'autorité compétente s'écarte de la position et des motifs développés ci-avant par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux ;

Considérant que la demande vise la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en un logement "une chambre" que cette demande porte le nombre de logement accueillis dans l'immeuble à trois ;

[…]

Considérant que la densification des centres est un objectif prôné par la Wallonie et participe à la lutte contre l'étalement urbain et à une gestion rationnelle du territoire ; que les petits logements en milieu urbain répondent également à des besoins de la société actuelle ; que, par ailleurs, la présente demande apporte une réponse à la problématique des espaces vides en milieu urbain ;

Considérant que le demandeur justifie sa demande de permis en précisant notamment que: "Le bâtiment a été construit dans les années 60. Il est constitué de 2 rez commerciaux et de deux appartements situés au premier étage. Les travaux à réaliser consistent en la transformation du commerce de gauche et d'une réserve attenante en un appartement 1 chambre. Il s'agit donc d'aménagement intérieur d'un espace existant et d'une modification légère de la façade au niveau des châssis. L'appartement de 64,24 m² est composé d'une chambre, d'un séjour, d'une cuisine, d'un WC séparé, d'une réserve/buanderie, et d'une salle de bain. L'appartement est destiné essentiellement à l'usage privé et correspond aux normes de salubrité notamment par les hauteurs des pièces et l'apport de lumière naturelle au niveau des pièces de vie. L'accès à ce nouvel appartement ne se fera plus par la façade à rue mais se fera par le hall d'entrée existant desservant déjà les deux appartements de l'étage.
La façade reste inchangée seuls les châssis en aluminium éloxé seront remplacés par des châssis en aluminium à double vitrage de ton gris foncé et cela afin d'obtenir une homogénéité avec les châssis existant du commerce de droite (pharmacie) ;

[…]

Considérant qu'il ressort du dossier présenté que le logement tel qu'adapté offre un cadre de vie qui peut être accepté ; que l'instruction ne relève pas de non-respect par rapport aux normes définies par la police administrative du logement; qu'eu égard aux caractéristiques du logement et du bâtiment, il n'y a pas de densification excessive ;

Considérant que le logement proposé présente une surface suffisante et confortable pour un logement "une chambre" (64,24 m²), permettant d'accueillir toutes les fonctions de base d'un logement dans des conditions suffisantes, dans des espaces spécifiques à ces fonctions ; que le logement sollicité dispose d'un local "Rangement - buanderie" de 9,13 m² ; que pareille surface dévolue au rangement est adaptée à un logement "une chambre" ;

Considérant que l'espace "séjour - cuisine" bénéficie de l'apport de lumière naturelle via une baie de 5,41 m² ; que cette baie permet un apport de lumière naturelle substantielle au regard de l'espace "séjour - cuisine" ; que l'instruction ne relève pas que la situation présentée serait non-conforme aux critères minimaux de salubrité définis par la police administrative du logement ;

Considérant que les locaux sanitaires sont accessibles via un sas les séparant de l'espace "séjour - cuisine" ; que ces locaux, ainsi que le local "rangement - buanderie" se situent du côté du logement qui ne bénéficie pas de baie donnant directement sur l'extérieur ; qu'en ce qui concerne la ventilation de ces locaux, il y a lieu d'imposer le placement d'un système de ventilation mécanique ».

L'acte attaqué est, par ailleurs, assorti de la condition de « se conformer aux conditions émises par la Zone de secours HAINAUT-EST en son avis daté du 7 mai 2019 ».

20. Concernant l'éclairage naturel de l'espace séjour-cuisine, il ressort des motifs de l'acte attaqué qu'en exécution de l'article D.IV.57, 5°, du CoDT, l'auteur de l'acte attaqué a entendu apprécier la demande de permis d'urbanisme au regard du critère de salubrité visé à l'article 3, 5°, du Code wallon de l'habitation durable. Sur ce point, il ne ressort pas des pièces du dossier administratif que le critère minimal relatif à l'éclairage naturel de 1/14 de la superficie au sol pour l'espace ouvert constitué du séjour et de la cuisine, ressortant de l'article 15 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 précité, n'est pas respecté. En effet, il n'est pas contesté que la baie donnant sur l'espace concerné est d'une surface de 5,41 m² tandis que l'espace concerné présente une superficie au sol de 30,71 m².

Par ailleurs, il se dégage des motifs de l'acte attaqué que l'autorité a appréhendé, de manière générale, l'admissibilité du projet litigieux en tenant compte du fait qu'il sert l'objet de la densification des centres, participe à la création de petits logements en milieu urbain et, enfin, apporte une réponse à la problématique des espaces vides en milieu urbain. Outre le fait que l'autorité délivrante constate le respect des exigences ressortant du Code wallon de l'habitation durable, elle procède à une appréciation en opportunité du caractère suffisant de l'éclairage naturel pour l'espace « séjour-cuisine » en considérant que la baie permet un apport de lumière naturel « substantiel » à cet espace. Une telle motivation permet de comprendre à suffisance ce qui a persuadé l'auteur de l'acte attaqué de s'écarter des critiques émises sur le sujet dans les avis et décision défavorables antérieurs à l'acte attaqué concernant l'éclairage naturel de l'espace « séjour-cuisine ». Il n'est pas plus démontré que l'autorité aurait méconnu son devoir de minutie. En faisant valoir que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation sur ce point, la partie requérante entend en réalité voir substituer son appréciation à celle retenue, ce que ne peut faire le Conseil d'État, à défaut pour la partie requérante d'établir que l'autorité a versé dans l'arbitraire.

Le grief n'est pas fondé.

21. Concernant le stockage des déchets, l'acte attaqué aborde à diverses reprises l'existence du local « rangement-buanderie » de 9,13 m², que son auteur estime adapté à un tel type de logement. Une telle motivation est adéquate. Elle constitue une réponse suffisante au grief exposé sur ce point particulier dans l'avis défavorable du 5 décembre 2018 du service technique urbanisme et dans la décision de première instance administrative de refus du 18 décembre 2018.

Le grief n'est pas fondé.

22. Quant à la ventilation de la salle de bain, du WC et de la buanderie, il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur a estimé qu'il y avait lieu d'y imposer le placement d'un système de ventilation mécanique. Si, certes, le dispositif de l'acte attaqué ne reprend pas formellement cette condition sachant que la seule condition y étant reprise est étrangère à cette question, cette erreur matérielle est sans conséquence sur la légalité de l'acte attaqué, étant entendu que la volonté d'assortir l'acte attaqué d'une telle condition est clairement exposée dans celui-ci. En effet, en exposant qu'« il y a lieu d'imposer le placement d'un système de ventilation mécanique », l'autorité ne se limite pas à envisager une telle imposition mais l'exige clairement. Du reste, le formulaire Dn du 20 septembre 2018, annexé à la demande de permis, prévoit la pose d'une « extraction mécanique (motorisée avec débit minimal via une gaine insonorisée » pour les locaux humides.

Le grief n'est pas fondé.

23. Le moyen unique n'est pas fondé.

*V. Indemnité de procédure*

24. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

**Article 1er**.

La requête est rejetée.

**Article 2**.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise 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 le 7 décembre 2023, par la XIII^e^ chambre du Conseil d'État, composée de :

| | |
|---|---|
| Lionel Renders, | conseiller d'État, président f.f., |
| Simon Pochet, | greffier assumé. |

| | |
|---|---|
| Le Greffier assumé, | Le Président, |
| Simon Pochet | Lionel Renders |