

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 258.498 du 19 janvier 2024

A. 232.667/XIII-9.168

En cause : **la ville de Charleroi**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Lise DE CONINCK et
Philippe HERMAN, avocats,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

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 8 janvier 2021, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 5 novembre 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à F. D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'un immeuble commercial en trois logements avec rez-de-chaussée commercial, rehaussement de toiture et transformation de la façade avant relatif à un bien sis rue des Haies 1 à Marcinelle.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint 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 déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 4 décembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 janvier 2024 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Philippe Herman, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint, 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 12 juin 2020, F. D. introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un immeuble sis rue des Haies 1 à Marcinelle et ayant pour objet la transformation d'une habitation commerciale en immeuble à trois logements avec rez-de-chaussée commercial, rehaussement de toiture et transformation de la façade avant.

Ce bien, cadastré 10^{ème} division, section A, n° 539A5, est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

L'immeuble faisant l'objet de la demande est érigé le long de voiries communales, à l'angle de la rue des Haies et de la rue Jules Destrée. Il est composé d'un volume principal et d'un volume secondaire latéral gauche. Il comprend une surface commerciale au rez-de-chaussée, un appartement à l'étage et un garage.

Le projet consiste à rehausser une partie du volume secondaire existant et créer trois logements dans cet immeuble :

- un logement situé au premier étage du volume principal ;
- un logement situé au premier étage du volume secondaire ;

- un logement situé dans les combles du volume principal.

Le projet conserve au rez-de-chaussée un espace commercial Horeca et un garage.

Une cave est attribuée à chaque logement.

2. La demande complète fait l'objet d'un accusé de réception envoyé le 30 juin 2020.

3. Hors le service d'urbanisme de la ville de Charleroi, aucune instance n'est consultée au cours de l'instruction de la demande de permis.

4. Le 7 juillet 2020, le collège communal de Charleroi refuse de délivrer le permis sollicité.

5. Le 13 août 2020, la demanderesse de permis introduit contre cette décision un recours devant le Gouvernement wallon.

6. Le 23 septembre 2020, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis défavorable.

7. Le 13 octobre 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) du SPW territoire, logement, patrimoine, énergie (TLPE) donne un avis favorable.

8. Le 5 novembre 2020, le ministre de l'Aménagement du territoire délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen de la violation de la notion de bon aménagement des lieux, des articles D.I.1 et D.IV.53, alinéa 1^{er}, du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Elle rappelle que le refus qu'elle a opposé à la demande de permis est motivé par le fait que le projet n'offre pas un habitat de qualité ni un cadre de vie optimal pour les occupants.

À son estime, si 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, il faut cependant que la motivation qu'elle adopte permette de comprendre les raisons pour lesquelles elle ne partage pas l'appréciation de la première autorité qui a conclu au refus de permis.

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas motivé sa décision au regard du bon aménagement des lieux alors qu'il en avait l'obligation.

Elle estime que la référence aux critères de salubrité fixés dans le Code wallon de l'habitation durable ne relève pas de la police de l'urbanisme et que la formule, reprise dans l'acte attaqué, selon laquelle l'aménagement intérieur est de qualité est creuse.

Elle reproche enfin à l'autorité de ne pas avoir évoqué les problématiques du stationnement et de la qualité du cadre de vie du voisinage. Elle en déduit que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi son auteur ne partage pas l'appréciation émise par son collègue communal.

Dans son mémoire en réplique, elle ajoute « qu'on ne retrouve dans l'acte querellé aucun motif relatif à la conformité du logement créé dans les combles au bon aménagement des lieux, spécialement au regard de sa superficie réduite et plus spécialement de l'exiguïté du séjour et des deux chambres ». Elle estime que l'indication du fait que « les trois logements respectent les critères de salubrité en termes de surface, de hauteur et d'éclairage » ne suffit pas à démontrer la conformité du projet au bon aménagement des lieux.

Dans son dernier mémoire, elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir distingué l'appartement du premier étage avec celui qui est créé sous les combles alors que la configuration de celui-ci est différente en termes de surface habitable compte tenu, notamment, d'une différence de hauteur sous plafond. Elle critique l'appréciation émise par l'autorité quant au confort des trois logements créés, mentionne leurs surfaces respectives et lui reproche une appréciation globale et non spécifique pour chacun d'eux.

IV.2. Examen

1. L'article D.IV.53 du CoDT est libellé de la manière suivante :

- « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.
Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.
Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

L'article D.IV.57 du même code est libellé comme suit :

- « 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 ».

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif individuel au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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 être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Ainsi, notamment, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant.

Pour le surplus, un permis d'urbanisme adopté sur recours en réformation n'est pas un acte de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité justifiant l'octroi ou le refus de permis. Il en va de même à propos des avis émis dans le cadre de l'instruction de la demande : pour être adéquate, la motivation en la forme du permis doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande.

3. En l'espèce, l'acte attaqué comporte notamment les motifs suivants :

- « Considérant que la demande vise la transformation d'une habitation commerciale en immeuble de 3 logements avec rez commercial et rehaussement de toiture ; que la demande actuelle prévoit les modifications suivantes :
- Rehaussement de l'ancien volume bas à toiture plate (R+T) en un volume à toiture (R+1) destiné à abriter les fonctions suivantes dont un logement "Duplex 03" ; parmi les différentes fonctions figurées aux plans il y a :
 - Au rez : rangements 2 et 3, garage, dégagement "entrée logements", hall commun, sanitaires et kitchenette pour le commerce ; l'accès privatif avec WC - Rangement 1 et hall pour le "Duplex 03"
 - A l'étage : le "Duplex 03" comprenant : cuisine - séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains et buanderie ;
 - La création de deux autres logements dans l'immeuble situé à l'angle de la rue des Haies et de la Rue Jules Destrée ; désignés respectivement "Appartement 01" situé au 1^{er} étage et "Appartement 02" situé au 2^{ème} étage de l'immeuble existant ; qu'aucune modification volumétrique de cette partie d'immeuble n'est envisagée ; ces deux appartements abritent les fonctions suivantes : cuisine, séjour, local "Tri poubelles", salle de bain, 2 chambres ; plus une buanderie pour "l'appartement 02" uniquement ;
- Considérant que chaque logement dispose d'une cave en sous-sol ;
Considérant qu'après transformation, le rez-de-chaussée conserve une vocation commerciale ; que sa destination première reste inchangée ;
Considérant que les trois logements respectent les critères de salubrité en termes de surface, de hauteur et d'éclairage ; que l'agencement intérieur est de qualité ».

L'auteur de l'acte attaqué indique expressément que les trois logements respectent les critères de salubrité en termes de surface, de hauteur et d'éclairage, et considère que l'agencement intérieur est de qualité. Il relève en outre l'existence de plusieurs espaces de rangements.

Si la partie requérante a considéré, dans sa décision adoptée au premier échelon de la procédure administrative, que l'un des logements présentait un agencement inopportun compte tenu de sa superficie réduite, cette divergence d'appréciation relève principalement de l'opportunité dès le moment où les critères légaux minimum sont respectés.

Dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité de recours a pu considérer que la taille réduite d'un logement ou de ses pièces ne le rend pas en soi incompatible avec le bon aménagement des lieux dès lors qu'il satisfait aux critères de salubrité et qu'elle considère que son aménagement intérieur est de qualité.

Si le motif de l'acte attaqué relatif à cet aménagement aurait pu être plus développé, cette appréciation intervient après évocation des plans et la description des transformations envisagées et des fonctions prévues au sein des différents logements, ce qui permet de comprendre sur quels éléments son auteur s'est fondé.

L'autorité de recours n'était pas tenue d'examiner les logements un par un ni de s'étendre sur leurs surfaces respectives dès lors que chacun d'eux respecte tous les critères de salubrité.

4. Pour le surplus, l'acte attaqué comporte encore les motifs suivants :

« Considérant que le demandeur rehausse le volume sis entre le garage et le volume principal permettant de retrouver une certaine harmonie en termes de gabarit ; Considérant que le projet se situe dans le centre de Marcinelle à proximité immédiate de tous les commerces et services nécessaires, que le site bénéficie d'une bonne desserte en transport public et d'une accessibilité aisée par le réseau routier ; que par ailleurs, le site se trouve à 20 minutes de marche de la gare de Charleroi ; qu'une densité de 3 logements est tout à fait acceptable dans le contexte ».

Par ces considérations, l'autorité de recours exprime les motifs pour lesquels elle estime que le projet s'inscrit harmonieusement dans son cadre bâti et non bâti, en soulignant notamment la proximité de la gare, la possibilité pour les occupants de faire usage de transports en commun et la proximité de commerces et services. Ces éléments permettent de comprendre pourquoi l'auteur de l'acte attaqué n'a pas partagé l'appréciation de la requérante selon laquelle la disponibilité limitée de places de stationnement privatives était de nature à porter préjudice au bon usage du quartier et à la qualité du cadre de vie du voisinage.

5. En conclusion, le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles D.50 et D.75 du livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du

principe de bonne administration, en ce qu'il implique l'examen complet des circonstances de la cause, et du devoir de minutie.

Elle considère que la motivation d'un permis d'urbanisme est insuffisante lorsqu'aucun motif de cet acte n'aborde la problématique du respect des normes visant la protection et la lutte contre le risque d'incendie.

Elle déplore que l'avis du service d'incendie n'ait pas été sollicité et que l'acte attaqué ne contient aucune information en matière de prévention des risques d'incendie, notamment la présence d'une ou plusieurs sortie(s) de secours, la caractéristique de résistance au feu des matériaux utilisés, la présence d'une ou plusieurs alarme(s) incendie et la pose d'extincteurs.

Elle en déduit qu'il n'est pas motivé quant à la sécurité incendie, en violation des articles D.50 et D.75 du livre I^{er} du Code de l'environnement.

À son estime, l'absence de motivation démontre que l'autorité de recours n'a pas examiné cette question, en violation du principe général de bonne administration, en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause et du devoir de minutie.

Dans son mémoire en réplique, elle affirme que l'absence d'obligation de consulter le service incendie « n'a pas pour conséquence d'exonérer la partie adverse de l'obligation d'examiner le projet au regard de la prévention des risques d'incendie, sauf à soutenir que l'incendie d'un immeuble est sans conséquence possible sur la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population dont font partie les occupants de l'immeuble, les clients du café et les voisins et de motiver en la forme sa décision sur cet aspect du projet ».

V.2. Examen

La requérante semble soutenir que les dispositions visées au moyen imposent à toute autorité instruisant une demande de permis d'urbanisme d'inclure d'office dans sa motivation des considérations relatives à la sécurité en matière d'incendie. Une telle obligation ne découle cependant pas des textes dont elle se prévaut.

Au demeurant, il semble que la partie requérante elle-même n'a pas jugé utile de solliciter un avis particulier sur cette problématique au stade du premier échelon de la procédure administrative.

En l'absence d'éléments concrets ou d'avis laissant apparaître qu'un projet a une incidence particulière en termes de sécurité incendie et que les normes applicables d'office ne permettent pas d'y remédier, l'autorité n'est pas tenue de se saisir elle-même de la problématique et d'y consacrer des développements spécifiques.

En conclusion, le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.66 du CoDT, du principe de bonne administration, en ce qu'il implique l'examen complet des circonstances de la cause, et du devoir de minutie.

Elle rappelle le prescrit de l'article D.IV.66, alinéa 9, du CoDT et reproduit l'avis de la CAR dont elle déduit ce qui suit :

« L'avis de la commission, annexé à l'acte attaqué, ne concerne manifestement pas la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame [F. D.] et relative à un immeuble sis à [...] Marcinelle, rue des Haies, 1, mais bien une autre demande de permis d'urbanisme.
La partie adverse n'a par conséquent pas statué en pleine connaissance de cause et ce, en violation du principe de bonne administration, en ce qu'il implique un examen complet des circonstances de la cause et du devoir de minutie.
L'avis de la commission sur la demande de permis d'urbanisme relative à l'immeuble sis à [...] Marcinelle, rue des Haies, 1, aurait pu influencer la décision de la partie adverse de sorte que le permis d'urbanisme aurait été refusé ».

Dans son mémoire en réplique, elle met en exergue le passage de l'avis qui mentionne une activité de couvreur au rez-de-chaussée de l'immeuble, alors que ce rez-de-chaussée abrite un café. Elle soutient enfin que l'avis de CAR constitue une formalité substantielle et que l'autorité de recours a violé les dispositions visées au moyen en prenant sa décision sur la base d'un avis qui ne concerne pas le projet autorisé.

VI.2. Examen

1. L'article D.IV.66 du CoDT impose la consultation de la CAR, ainsi que la convocation et l'audition tant de l'auteur du recours que de l'auteur de l'acte contre lequel ce recours est dirigé, lesquels peuvent faire valoir leurs arguments oralement et par écrit.

Il s'agit d'une formalité qui est prévue tant dans l'intérêt de l'administré, à qui elle offre la possibilité d'argumenter à l'appui de son recours, que de celui de l'autorité compétente sur recours, qui est informée par l'avis de la commission.

Dans la mesure où cette formalité lui offre également la possibilité de défendre sa propre décision, l'autorité communale a intérêt à critiquer le défaut éventuel de respect de cette formalité.

2. En l'espèce, l'avis de la CAR figurant au dossier mentionne la date prévue pour l'examen du projet litigieux, identifie F. D. comme auteur du recours sur sa première page et, après avoir visé le cadre normatif applicable, indique ce qui suit :

« La demande de permis d'urbanisme dont recours a pour objet la transformation d'un immeuble commercial en trois logements avec rez commercial, le rehaussement de la toiture ainsi que la transformation de la façade. Le recours introduit par le demandeur est dirigé à l'encontre de la décision du Collège communal de la Ville de Charleroi refusant le permis d'urbanisme sollicité. Le Service public de Wallonie - Territoire, Logement, Patrimoine, Energie - Direction juridique, des recours et du contentieux a rédigé et transmis une première analyse et un cadre légal en vue de rencontrer le prescrit de l'article D.IV.66 du Code. L'audition s'est déroulée ce jour en présence d'un représentant du demandeur et de la Commission. La Commission émet son avis motivé en fonction du repérage et de la première analyse du recours visés à l'article D.IV.66, des circonstances urbanistiques locales, des éléments mis en exergue lors des débats et des documents déposés au dossier lors de l'audition (cf. article R.I.6-4 du Code) ».

Ces quatre premiers alinéas sont cohérents avec le projet litigieux et le recours de F. D. L'avis poursuit cependant de la sorte :

« Le représentant du demandeur a expliqué que le bâtiment est actuellement occupé par un logement à l'étage et un atelier lié à l'activité de couvreur du demandeur au rez-de-chaussée et a précisé que ces affectations ont été couvertes par un permis datant de 2013. Il a signalé que le logement de l'étage existant est accessible par un escalier extérieur en bois. Il a indiqué que la partie arrière de la parcelle a été mise à plat (L de soutènement sur près de 4 m) et minéralisée afin de pouvoir accueillir les matériel et véhicules de cette activité. Il a ajouté que la présente demande vise la création d'un second logement avec percement de baie en lieu et place de l'atelier sis au rez-de-chaussée d'un bâtiment existant ainsi que sur la création d'une zone de quatre parkings à l'arrière du bâtiment et la modification de la cour existante en gravier en jardin d'agrément ».

La description reprise dans ce motif ne correspond manifestement pas au projet dès lors que le rez-de-chaussée de l'immeuble faisant l'objet du projet litigieux abrite un établissement Horeca et non l'atelier d'un couvreur, qu'il n'y a pas d'accès au logement existant via un escalier extérieur ni d'espace minéralisé

situé à l'arrière du bâtiment et qu'il n'est pas prévu de transformer le rez-de-chaussée en logement ni de créer des places de parking.

L'avis comporte encore les passages suivants :

- « Le représentant du demandeur a souligné que le refus du Collège communal est motivé d'une part par la taille insuffisante de l'appartement du 2^{ème} étage (nombre de chambres, hauteur insuffisante dans la chambre) ainsi que par le manque de stationnement sur domaine privé étant donné que l'on se situe à proximité du centre-ville. Il a poursuivi son exposé en invoquant les arguments suivants :
- Le logement créé est de qualité, l'accès carrossable est amélioré puisque l'occupation professionnelle est terminée, un jardin privatif est prévu après le parking, le logement est de plain-pied avec chambre séparée de la pièce de vie ;
 - Des espaces de rangement existent sous l'escalier extérieur ;
 - Le logement pourrait convenir à une personne âgée ou à mobilité réduite ;
 - La situation n'est pas décentralisée, elle est proche de grands axes routiers et plusieurs arrêts de bus se trouvent à moins d'1 km du logement ;
 - Le logement ne se prête pas à une utilisation comme kot, ce n'est pas l'objectif ;
 - Le terrain fait 8 ares, une partie est une pâture utilisée par le propriétaire ;
 - Le souhait n'est pas une transformation en logement unifamilial qui demanderait de multiples aménagements ;
 - La densité de logements est respectée.

La Commission constate, au regard du reportage photographique, que le bien se situe sur une parcelle d'angle et estime qu'il possède le potentiel pour accueillir deux logements.

Toutefois, la Commission considère que peu d'efforts ont été consentis aux aménagements proposés et se rallie aux positions du Collège communal et du Fonctionnaire délégué estimant que le logement créé offre une faible qualité de vie pour les futurs occupants (superficie réduite, faible hauteur dans la chambre, les seules ouvertures donnent directement sur l'accès carrossable latéralement (chambre) et sur le parking commun arrière ainsi que sur l'escalier d'accès au logement de l'étage, aucun local de rangement (grenier, cave, local vélos,...), aucun espace extérieur privatif (le "jardin" commun est lui situé de l'autre côté du parking et la partie arrière du terrain ne semble pas bénéficier aux occupants) et d'aucune vue (contrairement au logement supérieur)).

La Commission considère que la densification du bien mérite une réflexion plus aboutie sur l'entièreté de la parcelle.

En l'état, la Commission estime que le projet ne contribue pas à la gestion et au bon aménagement du paysage bâti et non bâti ».

Les motifs de refus avancés dans cet avis correspondent globalement à la décision de l'autorité communale mais les arguments attribués au demandeur ne paraissent pas relatifs au projet litigieux dès lors qu'il n'y a pas de fin prévue à l'activité professionnelle au rez-de-chaussée ni d'escalier extérieur ou de pâture sur le terrain.

3. Il y a lieu de relever que les passages de l'avis qui sont cohérents avec le projet examiné et ceux qui ne le sont pas se retrouvent sur les deux pages du document, dont le texte présente une continuité, de sorte qu'il ne peut s'agir d'une erreur matérielle d'assemblage à l'impression.

4. Toutefois, à travers l'avis de la DJRC, l'auteur de l'acte attaqué indique expressément qu'il ne partage pas l'avis de la CAR et, comme déjà relevé à l'occasion de l'examen du premier moyen, expose correctement les principales caractéristiques du projet.

En d'autres termes, l'auteur de l'acte attaqué ne s'est pas fondé sur des éléments erronés repris de l'avis de la CAR.

5. La partie requérante estime que, même si elle ne se rallie pas à l'avis déficient, l'autorité de recours ne peut statuer sur le recours en pleine connaissance de cause et soutient qu'un avis émis sur la base de considérations de fait exactes aurait pu influencer la décision de la partie adverse de sorte que le permis d'urbanisme aurait été refusé.

Toutefois, l'article D.IV.66, alinéa 5, du CoDT permet au Gouvernement de statuer en l'absence de communication de l'avis de la CAR dans les huit jours suivant la réunion de celle-ci, l'avis étant alors réputé favorable. Le fait de disposer d'un avis pertinent n'est donc pas une condition nécessaire pour que l'autorité de recours puisse se prononcer valablement.

6. Dès lors que l'auteur de l'acte attaqué a expressément indiqué qu'il ne partageait pas l'avis de la CAR, qu'il ne s'est pas fondé sur des éléments erronés repris dans cet avis, qu'il a appréhendé correctement la portée du projet qui lui était soumis et qu'il l'a apprécié au regard d'éléments pertinents, les erreurs reprises dans l'avis de la CAR sont sans incidence sur la légalité de l'acte attaqué.

7. En conclusion, 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 en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 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 également mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 19 janvier 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay