

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.470 du 12 avril 2024

A. 229.209/XIII-8778

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

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

Jiali **CHEN**.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 25 septembre 2019 par la voie électronique, la ville de Charleroi demande l'annulation de l'arrêté du 25 juillet 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à J.C. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'un bâtiment industriel en restaurant asiatique, sur un bien sis à Charleroi (Montigny-sur-Sambre), chaussée de Châtelineau 238-240.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 7 novembre 2019, J.C. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 28 novembre 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

Le mémoire en réplique a été régulièrement introduit.

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 requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 janvier 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 février 2024.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Ambre Deschamps, *loco* M^{es} Evrard de Schietere de Lophem et Charles-Henri de La Vallée Poussin, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier 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 utiles à l'examen de la cause

3. À une date indéterminée, la partie intervenante introduit, auprès de l'administration communale de Charleroi, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'un ancien bâtiment industriel désaffecté, à usage d'entrepôt, en restaurant asiatique sur un bien sis à Charleroi, chaussée de Châtelineau, 238-240, cadastré 7^{ème} division, section C, n^{os} 878 h4 et 878 k4.

Le bien est situé *partim* en zone d'activité économique industrielle et *partim* en zone d'habitat, au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

Le 11 janvier 2018, cette demande fait l'objet d'un avis défavorable de la requérante.

Le 23 avril 2018, le fonctionnaire délégué octroie le permis sollicité. Celui-ci est refusé sur recours, le 29 août 2018, par la partie adverse.

4. Le 22 octobre 2018, la partie intervenante introduit une nouvelle demande, ayant le même objet mais modifiée afin de répondre aux motifs de refus de la Région wallonne.

Le 24 octobre 2018, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception du dossier de demande complet.

5. Une enquête publique est organisée du 18 décembre 2018 au 10 janvier 2019. Elle donne lieu à trois réclamations ou observations.

L'avis de plusieurs instances est sollicité et transmis.

Le 15 janvier 2019, le collège communal de Charleroi émet un avis défavorable sur le projet.

6. Le 21 mars 2019, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme, sous conditions.

7. Le 23 avril 2019, le collège communal décide d'introduire un recours administratif contre cette décision et l'adresse au Gouvernement wallon le même jour.

8. Le 21 mai 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie une première analyse du dossier.

L'audition devant la commission d'avis sur les recours (CAR) a lieu le 7 juin 2019. Le même jour, celle-ci émet un avis favorable.

Le 3 juillet 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre d'octroyer le permis d'urbanisme demandé.

9. Le 25 juillet 2019, le ministre octroie le permis d'urbanisme, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Dépôt tardif du mémoire en réponse

A. Thèse de la partie adverse

10. La partie adverse indique dans le mémoire en réponse qu'elle s'est vu notifier la requête en annulation par un courrier du greffe du 10 octobre 2019, réceptionné le lendemain.

Dans son dernier mémoire, elle fait valoir qu'au vu de son propre cachet de réception apposé sur le courrier du greffe du 10 octobre 2019, elle a réceptionné celui-ci le mardi 15 octobre 2019, qu'en réalité, la signature apposée sur l'accusé de réception retourné au Conseil d'État et daté du 11 octobre 2019 n'est pas identifiable et semble émaner d'un tiers extérieur à la Région wallonne et qu'en conséquence, il convient de conclure que son mémoire transmis le 11 décembre 2019 a été déposé dans le délai de 60 jours prescrit.

B. Examen

11. En l'espèce, le délai pour le dépôt du mémoire en réponse est venu à échéance le 10 décembre 2019. Il n'a cependant été transmis au Conseil d'État que le 11 décembre 2019.

La partie adverse ne soutient pas que le pli recommandé en cause ne lui est pas parvenu mais qu'il « semble » avoir été réceptionné par un tiers extérieur, ce qui n'est établi par aucune pièce à laquelle le Conseil d'État peut avoir égard. L'accusé de réception, fût-il signé de manière illisible, figure au dossier du greffe et porte la date du 11 octobre 2019. En l'absence de plainte ou de réclamation auprès de Bpost, concernant la présentation du courrier recommandé, le Conseil d'État ne peut avoir égard à la date de réception du 15 octobre 2019 alléguée par la partie adverse et celle-ci n'établit pas dans son chef l'existence d'une erreur invincible ou d'un cas de force majeure qui l'aurait empêchée de déposer un mémoire en réponse dans le délai prescrit.

Le mémoire en réponse est tardif et doit être écarté des débats.

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

12. La requérante prend un moyen unique de la violation des articles D.IV.6, alinéa 1^{er}, D.IV.13 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie, de « l'obligation de procéder à un examen particulier et complet de l'espèce » et du principe de motivation interne des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

13. À titre liminaire, elle expose que le bien à transformer est sis en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi et qu'il n'est pas contesté que son affectation nouvelle n'est pas conforme à la destination de cette zone, telle que définie par l'article D.II.30 du CoDT. Elle fait grief à la partie adverse de s'être fondée sur les articles D.IV.6, alinéa 1^{er}, et D.IV.13 du même code afin de délivrer malgré tout le permis sollicité.

14. En une première branche, à propos de l'article D.IV.6, alinéa 1^{er}, du CoDT, elle reproduit la teneur de son recours administratif qui en détaillait les conditions d'application et faisait valoir que la troisième de celles-ci ne pouvait être remplie en l'espèce que si le bien était déjà affecté à des activités horeca, *quod non*, et si la demande de permis visait à le transformer, l'agrandir ou le reconstruire tout en conservant cette destination, sous peine de permettre tout changement de destination d'un bien existant au moment de l'entrée en vigueur du plan de secteur, à l'occasion de n'importe quels travaux, ce qui n'est pas l'objectif du législateur. Elle critique la réponse laconique de l'acte attaqué qui écarte cette argumentation au seul motif que la demande porte sur la transformation d'un bâtiment existant « ainsi que » sur la modification de son affectation.

D'une part, elle considère que ce motif est insuffisant et ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse rejette le grief tel que développé dans le recours administratif.

D'autre part, elle réitère les considérations émises dans ce recours et ci-avant rappelées. Elle insiste sur l'esprit de l'article D.IV.6, alinéa 1^{er}, du CoDT qui est, selon elle, « de protéger les "droits acquis" des personnes qui, au moment de l'entrée en vigueur d'un plan de secteur, possédaient, dans le périmètre de celui-ci, un bien immobilier dont l'affectation n'était pas conforme à celle prévue par le

plan » et de « [permettre] aux propriétaires de ces biens d'obtenir des permis visant à les transformer, les agrandir ou les reconstruire, sans toutefois pouvoir en modifier la destination ». Elle précise qu'en effet, une modification de destination sur la base de l'article D.IV.6 du CoDT n'est possible que dans l'hypothèse restrictive d'une modification de destination ou d'une création de logement « visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6^o et 7^o ». Elle insiste sur le pluriel du participé passé « visées ».

Sur ce dernier point, elle observe qu'il n'est pas contesté que l'acte attaqué ne porte pas sur la création de logements et que la modification autorisée ne figure pas sur la liste arrêtée par le Gouvernement. Elle conclut que l'acte attaqué ne pouvait, se fondant sur l'article D.IV.6, alinéa 1^{er}, du CoDT, qu'autoriser la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction du bien litigieux mais non la modification de sa destination.

15. En une seconde branche, concernant l'article D.IV.13 du CoDT, elle rappelle qu'un permis qui déroge au plan de secteur ne peut être octroyé que si les trois conditions prévues par cette disposition sont remplies et que la démonstration de leur respect doit ressortir des motifs du permis. Au sujet de la deuxième condition prescrite, à savoir ne pas compromettre « la mise en œuvre cohérente du plan de secteur [...] dans le reste de son champ d'application », elle cite les travaux parlementaires qui s'y rapportent et critique la motivation de l'acte attaqué à cet égard.

Relevant le caractère « particulièrement laconique » de la motivation de l'acte attaqué, elle observe qu'en réalité, elle repose sur un élément unique, à savoir le fait que la dérogation est justifiée parce qu'elle permet de rénover un bâtiment inoccupé depuis un certain temps. Elle fait valoir que ce motif ne suffit pas à établir le respect des trois conditions de l'article D.IV.13 du CoDT et que l'acte attaqué s'abstient d'ailleurs de les examiner une par une, optant pour une motivation fourre-tout peu claire. Elle estime qu'en relevant que l'activité industrielle « ne semble plus convenir » compte tenu de la longue période d'abandon, la partie adverse concède que la dérogation n'est pas octroyée parce qu'elle est compatible avec l'affectation prévue par le plan de secteur mais par le fait que les prescriptions de celui-ci sont obsolètes, ce qui aurait dû conduire la partie adverse à opérer une révision du plan de secteur suivant la procédure idoine et non à autoriser des activités contraires à ces prescriptions.

V.2. Examen

16. Sur la première branche, l'article D.IV.6, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose comme il suit :

« Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7° ».

Cette disposition reprend, pour l'essentiel, l'hypothèse dérogatoire prévue à l'ancien article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). La notion de « bâtiments existants » dont il est question vise des bâtiments établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où ils ont été construits, à savoir des bâtiments qui soit ont été construits à une époque où aucun permis de bâtir n'était requis, soit ont été construits à une époque où un permis de bâtir ou d'urbanisme était requis, sont couverts par un tel permis et ont été construits conformément à l'autorisation délivrée.

Depuis l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (*Mon.b.*, 12 février 1998, p. 3879), un permis d'urbanisme peut être octroyé pour un bâtiment préexistant dont l'affectation « future » n'est pas conforme au plan de secteur – ce qui implique une modification de destination du bâtiment –, notamment s'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement et de reconstruction. En visant l'affectation future des bâtiments, l'objectif du législateur était « d'assurer le recyclage des bâtiments dont le gabarit ou les qualités architecturales établissent qu'il faille en assurer la sauvegarde ou la reconversion » (*Doc. parl.*, Parl. w., session 1996-1997, n° 233/1, pp. 15 et 16).

En conséquence, la thèse de la requérante selon laquelle l'article D.IV.6, alinéa 1^{er}, du CoDT ne permet pas d'autoriser des « travaux de rénovation qui, comme en l'espèce, emportent un changement de l'affectation existante du bien vers une destination non conforme au plan de secteur » et que les actes et travaux projetés doivent maintenir la destination préexistante, manque en droit.

17. Par ailleurs, en tant que le moyen affirme qu'une modification de destination ne peut être admise sur la base de l'article D.IV.6 du CoDT que s'il s'agit de l'hypothèse restrictive d'une modification de destination visée à l'article

D.IV.4, alinéa 1^{er}, 7^o du CoDT, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, l'argument ne peut non plus être retenu pour les raisons suivantes.

Les travaux préparatoires commentent l'article D.IV.6 du CoDT de la manière suivante :

« La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.55 au sens du décret du 24 avril 2014, lui-même calqué sur l'actuel article 111, al. 1^{er} du CWATUP.

Pour éviter les difficultés d'interprétation éventuelles, il est spécifié qu'entre dans le champ d'application de l'article proposé la modification de destination et la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6^o et 7^o projeté » (*Doc. parl.*, Parl. w., session 2015-2016, n° 307/1, p. 43).

Les « difficultés d'interprétation éventuelles » susvisées renvoient à une jurisprudence initiée sous l'empire du CWATUP qui excluait du champ d'application de l'article 111 du CWATUP un changement d'affectation du bien non accompagné de la réalisation de travaux. Désormais, le CoDT vise un tel changement de destination de tout ou partie d'une construction existante, fût-ce en l'absence de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

En l'espèce, aux termes de l'acte attaqué, le projet que le permis attaqué autorise par dérogation à l'affectation prévue au plan de secteur, consiste en la réalisation des travaux suivants :

« Considérant que la demande porte précisément sur la transformation d'un ancien hall d'exposition en un restaurant asiatique; que le bâtiment est de plain-pied et présente une surface de 846 m²; [...] que le volume existant n'est pas modifié; que le bâtiment abrite une salle de restaurant de 589,62 m² pouvant accueillir 330 clients, un espace sanitaire dont une zone pour personnes à mobilité réduite, une réserve sèche, une cuisine-laverie, une chambre froide avec une zone freezer, des vestiaires et sanitaires, un local technique et une chaufferie;

Considérant que les vitrines existantes sont remplacées par des menuiseries en aluminium laqué à double vitrage; que l'entrée principale se réalise via l'élévation latérale gauche; qu'afin de rendre cette dernière accessible aux personnes à mobilité réduite, une rampe d'accès avec palier de repos de 1,50 m de largeur est créée; que le bardage métallique existant est remplacé par un enduit de teinte gris foncé sur isolant en polystyrène expansé;

Considérant que le projet porte également sur la pose de 3 enseignes, dont deux apposées au-dessus des vitrines sur la façade avant du bâtiment, le long de la chaussée et une troisième au niveau de l'entrée principale en façade latérale gauche; qu'elles sont constituées de lettres relief rétro éclairées par

LED de ton or; que ces enseignes présentent l'intitulé "Bon appétit RESTAURANT" et "CUISINE DU MONDE" »; [...]

Considérant que les abords sont aménagés : 109 places de parking sont aménagées en dalles gravier : 99 places, dont 4 pour personnes à mobilité réduite réalisées en tarmac et présentant une signalétique adéquate, à l'arrière du bâtiment et 10 le long de la chaussée; les allées sont réalisées en tarmac; des espaces verts sont créés; des arbres sont plantés ».

Le concept de « transformation », au sens de l'article D.IV.6 du CoDT, doit se comprendre par référence à la définition donnée par l'article D.IV.4 du CoDT. En vertu de cette disposition, l'action de « transformer » vise « les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ». La requérante ne conteste pas qu'en l'espèce, le projet litigieux implique des travaux de transformation, au sens de la définition précitée, d'un ancien bâtiment industriel désaffecté.

Elle ne conteste pas non plus que les deux premières conditions de l'article D.IV.6, alinéa 1^{er}, du CoDT sont respectées, à savoir que le projet concerne un bâtiment érigé avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, dont l'affectation actuelle ou future n'est pas conforme aux prescriptions de celui-ci.

18. Le projet dérogatoire critiqué consiste donc en des travaux de transformation d'un bâtiment préexistant au plan de secteur, entraînant un changement de destination du bien puisque son affectation future n'est pas conforme au plan de secteur, ce qui est admissible conformément à l'article D.IV.6, alinéa 1^{er}, du CoDT, en dehors de l'hypothèse d'une modification de destination visée à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 7^o, du même code.

C'est en ce sens qu'il y a lieu de lire l'acte attaqué qui contient le motif suivant :

« Considérant que la demande porte en l'espèce sur la transformation [d']un bâtiment existant ainsi que [souligné dans l'acte] sur la modification de son affectation; que le développement juridique de l'auteur du recours selon lequel l'article D.IV.6 du CoDT ne permet pas d'autoriser des travaux de rénovation qui emportent un changement de l'affectation existante vers une destination non conforme au plan de secteur ne peut être suivi ».

Ce motif permet de comprendre pourquoi la partie adverse rejette le moyen invoqué dans le recours administratif qui soutenait, en substance, qu'un changement vers une destination non conforme au plan de secteur n'était possible que dans l'hypothèse d'une modification de destination visée à l'article D.IV.4,

alinéa 1^{er}, 7°, du CoDT, dont les conditions n'étaient, à son estime, pas réunies.

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

20. Sur la seconde branche, l'article D.IV.13 du CoDT dispose comme il suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;

2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;

3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

21. La décision administrative qui accorde une dérogation au plan de secteur doit être motivée en la forme. Elle doit faire apparaître que la dérogation remplit non seulement, en l'espèce, les conditions spécifiques de l'article D.IV.6 du CoDT mais aussi les conditions générales de l'article D.IV.13 du même code.

Concernant la nécessité de déroger au plan de secteur, il y a lieu de vérifier si, à travers les motifs donnés à cet égard, l'administration a montré que la dérogation n'était pas accordée par facilité mais après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu qu'en raison d'impératifs techniques ou juridiques, elle était nécessaire pour la réalisation optimale du projet. La motivation sur cet aspect peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout.

22. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé de la manière suivante :

« "[...]"

Considérant qu'en l'espèce le projet est situé le long d'une voirie dont un côté se situe en zone économique industrielle et l'autre en zone d'habitat; que la mixité de fonctions caractérise le lieu; que le projet permet de réhabiliter un bâtiment qui ne semble plus convenir à une activité industrielle

au vu de sa longue période d'abandon; que le projet permet par conséquent d'éliminer un chancre par une activité sécurisée; qu'il contribue de fait à la reprise de la continuité d'utilisation du paysage bâti;

Considérant que sur le plan architectural, le projet est conforme aux prescriptions du chapitre 4 du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité par les PMR;

Considérant, sur le plan de l'architecture, que les enseignes lumineuses apposées sur le bâtiment ne doivent pas être considérées comme des publicités et que leur utilisation doit se limiter strictement aux périodes d'activités commerciales effectives du local; que ces enseignes doivent donc être éteintes lorsque le restaurant n'est plus en activité;

Considérant, en conclusion, que le projet ne compromet ni la mise en œuvre cohérente du plan de secteur, ni ses objectifs; que le projet permet de rénover un bâtiment inoccupé et d'en améliorer les performances énergétiques; que le permis peut être octroyé et d'éliminer un chancre sur le site en question [sic]";

Considérant, sur [la] base de l'examen des pièces versées au dossier administratif qui lui a été transmis, que l'autorité compétente se rallie à la position et aux motifs développés ci-avant par la direction juridique, des recours et du contentieux; que, par ailleurs, l'autorité compétente apporte les compléments qui suivent :

Considérant que le projet a le mérite de réaffecter un bâtiment inoccupé situé dans une zone d'activité économique au plan de secteur et dans un périmètre S.A.R.; que le bâtiment existant ne présente pas des caractéristiques propices à l'accueil d'une activité industrielle; qu'en outre, ce bâtiment se situe en face d'une zone d'habitat au plan de secteur; que, pour ces motifs, il est raisonnable de proposer au sein de cette construction un projet autre que la destination industrielle définie au moment de l'adoption du plan de secteur;

Considérant que l'aménagement d'un restaurant répond aux besoins de la population fréquentant tant [la] zone résidentielle que [la] zone industrielle; que l'activité de restaurant proposée favorisera l'attractivité du quartier et la cohésion sociale; que le projet s'accompagne d'un généreux parking privatif, permettant l'accueil aisé de la clientèle et du personnel de l'établissement; que les craintes d'un report sur la voirie publique du stationnement des véhicules drainé par l'activité, apparaissent infondées au regard du dossier présenté; que le parking propose 109 emplacements privatifs; que la capacité d'accueil maximale de 330 couverts reste une capacité hypothétique; que la fréquentation d'un restaurant de ce type s'étale sur des créneaux de plusieurs heures; que, par ailleurs, il est raisonnable d'estimer que la clientèle de ce type d'établissement se déplace à 2 ou à 3 dans un même véhicule; que le restaurant vise principalement une clientèle familiale; que l'activité projetée vise l'accueil d'un public calme; que le projet ne comporte pas de terrasse extérieure; que les seules incidences potentielles sont les allées et venues générées par la clientèle et le personnel du restaurant; que ces incidences

sont acceptables au sein d'un environnement urbain, aux abords d'une zone d'activité économique;

Considérant que le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application; qu'en effet, le projet vise une portion dérisoire de la zone d'activité économique industrielle dans laquelle il s'inscrit et que, par ailleurs, le projet réaffecte un ancien bâtiment dont les caractéristiques sont peu propices à l'accueil d'une activité industrielle;

Considérant que le projet contribue à la gestion des paysages bâtis et non bâtis, en visant la réaffectation d'un bâtiment inoccupé, ainsi que le réaménagement de ses abords; que les matériaux et les tonalités proposées sont simples et adaptés au projet; que le projet améliore très nettement la situation actuelle du site donnant à voir un bâtiment inoccupé, signal négatif au sein du paysage urbain local ».

Indiquant notamment que le projet a le mérite de réaffecter un bâtiment inoccupé situé en zone d'activité économique et dans le périmètre d'un site à réaménager, qu'il se situe en face d'une zone d'habitat et que l'aménagement d'un restaurant répondra aux besoins des personnes fréquentant le site tant urbain qu'industriel, l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi son auteur considère que, compte tenu de ses spécificités et de son objet, le projet litigieux est admissible dans le « lieu précis où [il] est envisagé », notamment eu égard à l'intérêt qu'il présente en termes d'attractivité du quartier, aux abords d'une zone d'habitat.

En ce qui concerne la deuxième condition qu'impose l'article D.IV.13, 2°, du CoDT, soit que la dérogation ne compromette pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application, l'auteur de l'acte attaqué affirme expressément que tel est le cas. Les motifs de la décision, rappelés ci-dessus, permettent de comprendre pourquoi il arrive à cette conclusion, notamment en tant que le projet permet de rénover un bâtiment inoccupé et d'éliminer un chancre, et qu'il s'inscrit dans une portion « dérisoire » de la zone d'activité économique industrielle.

L'acte attaqué considère enfin que la troisième condition prévue par l'article D.IV.13, 3°, du CoDT est également respectée, notamment en tant qu'en substance, la réhabilitation du bâtiment concerné et le réaménagement de ses abords contribuent « de fait à la reprise de la continuité d'utilisation du paysage bâti » et ôtent le « signal négatif » que donnait « au sein du paysage urbain local », le bâtiment inoccupé durant une longue période. Le moyen ne remet pas concrètement en cause cette appréciation.

23. Il résulte de ce qui précède que la seconde branche n'est pas fondée.

Le moyen unique n'est fondé en aucune de ses deux branches.

VI. 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 1^{er}

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 350 euros, sont 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 le 12 avril 2024, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Laure Demez,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux