

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

n° 266.963 du 10 juin 2026

A. 238.014/XIII-9885

En cause : **la société anonyme de droit public INFRABEL,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Maxime CHOME et
Estelle VOLCANSEK, avocats,
place Flagey 18
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie intervenante :

la commune de Courcelles, représentée par
son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 24 décembre 2022, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 19 octobre 2022 refusant de lui délivrer un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de l'ancien bâtiment voyageurs de la L117 sis rue de la Station à Courcelles, cadastré 5^{ème} division, section B, n° 147/2 B.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 8 février 2023, la commune de Courcelles a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 28 février 2023.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Arnaud Picqué, 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 intervenante a sollicité la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 23 avril 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 juin 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Maxime Chomé, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Damien Jans, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et *loco* M^e Olivier Jadin, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Arnaud Picqué, auditeur adjoint, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 21 janvier 2022, la société anonyme de droit public (SADP) Infrabel introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de l'ancien bâtiment voyageurs de la L117 sis rue de la Station à Courcelles, cadastré 5^{ème} division, section B, n° 147/2 B.

Le 24 janvier 2022, le fonctionnaire délégué établit un accusé de réception attestant du caractère recevable et complet du dossier de demande.

4. Divers avis sont sollicités et émis, parmi lesquels l’avis défavorable du 18 mars 2022 du collège communal de Courcelles.

5. Le 23 juin 2022, le fonctionnaire délégué refuse de délivrer le permis d’urbanisme sollicité.

6. Le 20 juillet 2022, la SADP Infrabel introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette décision de refus.

7. Le 1^{er} septembre 2022, la commission d’avis sur les recours (CAR) émet, après avoir procédé à une audition, un avis défavorable.

8. Le 19 octobre 2022, le ministre de l’Aménagement du territoire refuse d’octroyer le permis d’urbanisme.

Il s’agit de l’acte attaqué.

9. Le 1^{er} décembre 2022, la bourgmestre prend un arrêté de police ordonnant la démolition de l’immeuble litigieux par la SADP Infrabel.

Cet arrêté est annulé par l’arrêt n° 264.282 du 24 septembre 2025 (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.264.282).

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

10. Le premier moyen est pris de la violation de l’article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT) lu en combinaison avec les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne et du principe de minutie, ainsi que de la motivation inexacte, de l’erreur manifeste d’appréciation et de l’excès de pouvoir.

11. La partie requérante reproche à l’auteur de l’acte attaqué de se fonder sur l’avis défavorable du 18 mars 2022 du collège communal de Courcelles contestant la démolition de la gare, qui lui paraît être insuffisamment motivé, de sorte que sa décision est elle-même inadéquatement motivée. Elle estime qu’il ressort clairement des interpellations du ministre de l’Aménagement du territoire par la députée-bourgmestre de la commune le souhait de celle-ci de voir la gare être démolie. Elle

estime que l'avis défavorable du 18 mars 2022 constitue un revirement d'attitude, qui n'est pas adéquatement motivé. Elle y voit la méconnaissance du principe de légitime confiance.

Elle ajoute que l'acte attaqué reprend aussi à son compte la décision du 23 juin 2022 du fonctionnaire délégué, rendue au premier échelon administratif, pour parvenir à la conclusion que le bâtiment litigieux ne peut être démoli pour deux motifs principaux pris de l'absence de vicissitudes structurelles et de la possibilité de réaffecter le bâtiment. Elle fait grief à l'acte attaqué de s'approprier ces motifs sans autre développement, malgré le dépôt d'un rapport d'expertise circonstancié du 11 juillet 2022 relatif à l'état du bâtiment à l'appui de son recours administratif. Elle en infère que la motivation de l'acte attaqué est inexacte et non pertinente.

Elle précise que, par son premier motif, le fonctionnaire délégué refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité en raison de l'absence non seulement de vicissitudes structurelles, mais aussi d'un rapport d'ingénieur en stabilité confirmant la nécessité de démolir le bien. Elle estime pourtant que les photographies du bâtiment annexées à la demande de permis d'urbanisme permettaient de constater l'état avancé de délabrement de la gare. Elle fait valoir qu'il est évident que l'effondrement menaçait, même sans qu'un rapport de stabilité n'ait été dressé. Elle détaille les constats ressortant du rapport du 11 juillet 2022 précité et est d'avis que ses conclusions sont accablantes et confirment les problèmes de stabilité révélés par l'effondrement partiel du bâtiment en 2008. Elle critique le fait que l'acte attaqué se fonde sur les avis du collège communal et de la CAR qui, selon elle, ne motivent pas l'absence de vicissitudes structurelles qui justifient de refuser le permis d'urbanisme. Elle en infère que l'acte attaqué souffre des mêmes lacunes que l'avis de la CAR, auquel il se rallie.

Concernant le second motif de refus du fonctionnaire délégué, elle souligne que le rapport du 11 juillet 2022 précité atteste que, « vu l'état avancé de dégradation des structures portantes du bâtiment principal et de son annexe, il n'est pas envisageable de réaliser une rénovation ». Elle fait valoir qu'en soutenant que le bâtiment pourrait être « préservé », l'acte attaqué est affecté d'une erreur dans les motifs et au moins d'une erreur manifeste d'appréciation. Elle souligne que la rénovation de bâtiments à des fins touristiques ou de conservation du patrimoine ne fait pas partie de son objet social. Elle considère que, compte tenu du rapport du 11 juillet 2022 précité, l'autorité délivrante ne pouvait pas raisonnablement considérer que le bâtiment n'était affecté d'aucune vicissitudes graves, risquant de provoquer son effondrement à court terme. Ce faisant, elle estime que l'acte attaqué n'est pas motivé en la forme, viole le principe de motivation interne et procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

À titre surabondant, elle renvoie aux conclusions d'un avis externe sur la stabilité du bâtiment qui a confirmé l'analyse de son ingénieur.

Elle relate que la démolition est entre-temps intervenue, en exécution d'un arrêté de la commune, au vu du risque sérieux d'effondrement du bâtiment, attesté par une expertise réalisée par celle-ci. Elle relève que la commune lui impute la responsabilité de cette démolition et des travaux de désamiantage au niveau de la toiture qu'elle a dû faire sur elle. Elle précise que l'arrêté de démolition est attaqué devant le Conseil d'État.

Elle conclut que deux rapports d'experts successifs ont confirmé l'analyse faite par son ingénieur, ce qui lui paraît logique étant donné que la vérification de la stabilité d'ouvrages fait partie des missions inhérentes au bon fonctionnement des infrastructures ferroviaires belges qu'elle assume.

B. Le mémoire en réplique

12. Sur le revirement d'attitude et la méconnaissance du principe de légitime confiance allégués, elle souligne que la bourgmestre a poussé, « au nom de la commune », la démolition du bien jusqu'à l'avis du 18 mars 2022 du collège communal.

Elle conteste que le rapport du 11 juillet 2022 précité soit partial dès lors qu'il a été établi par un ingénieur civil des constructions, de la stabilité et des superstructures.

IV.2. Examen

IV.2.1. Griefs pris du revirement d'attitude et de la méconnaissance de la confiance légitime

13. Dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, une autorité administrative peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude injustifié lorsque l'autorité se prononce différemment, en application d'une même réglementation, sur deux projets identiques ou voisins. Dans ce cas, elle doit motiver particulièrement sa nouvelle décision. Un revirement d'attitude non justifié ne peut être critiqué que dans le chef d'une même autorité administrative.

Le principe général de confiance légitime, auquel est également associé celui de la sécurité juridique, est celui en vertu duquel le citoyen doit pouvoir se fier

à une ligne de conduite claire et constante de l'autorité ou à des concessions ou des promesses que les pouvoirs publics ont faites dans un cas concret. S'agissant d'un acte individuel dans le cadre duquel l'administration dispose d'un pouvoir d'appréciation, la possibilité d'invoquer la confiance légitime suppose une situation dans laquelle l'autorité a fourni au préalable à l'intéressé des assurances précises susceptibles de faire naître dans son chef des espérances fondées. La violation de ce principe suppose trois conditions, à savoir une erreur de l'administration, une attente légitimement suscitée à la suite de cette erreur et l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance.

Le collège communal est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'urbanisme au premier échelon administratif visées aux articles D.IV.14 et suivants du CoDT. Conformément à l'article L1123-19 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, le bourgmestre est de droit le président du collège communal. En revanche, le bourgmestre n'est pas, lui-même, habilité à statuer dans le cadre de la police administrative spéciale de l'urbanisme.

14. En l'espèce, il n'est pas établi que les prises de position de la députée-bourgmestre de Courcelles auprès du ministre de l'Aménagement du territoire en faveur de la démolition de la gare l'ont été en tant que représentante du collège communal, dans le cadre des compétences de police administrative spéciale de l'urbanisme de celui-ci. S'il n'est pas douteux que ces prises de position ne sont pas étrangères à la qualité de bourgmestre de la députée concernée, cette seule circonstance ne permet pas de conclure qu'elles étaient celles du collège communal. Par ailleurs, le fait que l'arrêté de police du 1^{er} décembre 2022 ordonnant la démolition de la gare ait été annulé par l'arrêt n° 264.282 du 24 septembre 2025 parce qu'il était assorti de l'obligation dans le chef de la partie requérante de solliciter un permis d'urbanisme de régularisation comprenant un projet de réhabilitation du site, est étrangère à la sauvegarde de l'ordre public matériel, ne permet pas non plus de conclure que les prises de position litigieuses engageaient le collège communal.

Il s'ensuit que les griefs pris du revirement d'attitude et de la méconnaissance de la légitime confiance ne sont pas fondés.

IV.2.2. Autres griefs

15.1. L'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT prévoit ce qui suit :

« 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 ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de cet article rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle 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 comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs. De plus, l'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

La motivation formelle d'une décision administrative doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et objections antérieurement intervenus sur la demande. Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs émis lors de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les observations formulées et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à passer outre, au moins partiellement, à ces observations et à s'écarter, le cas échéant, d'avis antérieurement intervenus sur la demande.

Pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

15.2. Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie 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. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou

semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

Juge de l'excès de pouvoir, le Conseil d'État opère un contrôle de la légalité de l'acte administratif au moment où l'autorité statue. Il s'ensuit que les pièces et informations postérieures à l'adoption de l'acte attaqué doivent, en principe, être écartées des débats dès lors qu'elles n'ont pas été connues de son auteur. Ce n'est que s'il est démontré que l'autorité aurait dû connaître de telles pièces et informations au jour de l'adoption de sa décision que le Conseil d'État peut y avoir égard pour apprécier la légalité de l'acte attaqué, sous réserve du respect du contradictoire.

Compte tenu de la présomption de légalité qui est attachée aux actes administratifs, il appartient à la partie requérante de démontrer de manière suffisamment claire et étayée l'illégalité alléguée.

16. En l'espèce, à l'appui de son recours administratif, la partie requérante communique un rapport technique du 11 juillet 2022 établi par un de ses ingénieurs civils, dont les conclusions, illustrées par des photographies, sont rédigées comme suit :

- « - Risque d'effondrement du bâtiment à court ou à moyen terme ;
- Rénovation non envisageable vu l'état avancé de dégradation des structures portantes ;
- Structures portantes fortement endommagées ;
- Façades fortement endommagées et présentant de nombreuses fissures et de larges zones de démaigrissements en pieds de maçonneries portantes (maçonneries gélives) ;
- Fissures au niveau du linteau des baies et sous corniches qui laissent présager un risque d'effondrement ;
- Infiltrations depuis de nombreuses années ;
- Contreventements horizontaux de la structure (planchers entre rez-de-chaussée et premier étage) inexistantes sur la moitié du bâtiment (côté pont) et en état de dégradation avancée sur l'autre moitié du bâtiment (côté passage à niveau). Ces planchers ne sont plus en état d'assurer leur fonction de contreventement horizontal de la structure ;
- Structure de plancher du grenier qui ne joue plus son rôle de tirant et qui ne permet plus de reprendre les poussées en pieds de toiture sur les murs de façades côté voies et côté canal. Murs de contreventements verticaux dans un état avancé de dégradation et n'assurant plus leur fonction de contreventement ;
- Couverture de toiture en amiante ciment sans sous-toiture et percée à divers endroits ;
- Vitres et tabatières inexistantes ;
- Chéneaux et rives vétustes et fortement endommagés ;
- Lattage et chevrons fortement endommagés rendant impossible toute réparation de la couverture ;
- Pannes et pannes faîtières dégradées qui ne sont plus en état d'assurer leur fonction de structure de toiture à court ou moyen terme suite aux infiltrations subies depuis plus de 10 ans ;
- Tassement du coin de l'annexe dont la maçonnerie a été renouvelée il y a plusieurs dizaines d'années ».

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que l'avis du Collège communal a été envoyé en date du 21 mars 2022 et est défavorable aux motifs suivants :

“[...]”

Considérant que ce bâtiment pourrait être utilisé à des fins touristiques et/ou d'abri pour vélo ; qu'il est situé le long du Ravel et du canal ; qu'il serait préférable qu'Infrabel entretienne ce bâtiment au lieu d'en arriver à sa démolition ;

Considérant que le dossier ne comprend pas de rapport d'un ingénieur en stabilité nécessitant une démolition du bien ;

Considérant que ce bâtiment représente un intérêt patrimonial dans le paysage urbanistique de la commune de Courcelles ;

Considérant l'intérêt touristique que représente ce bâtiment au vu de sa situation géographique et de l'intérêt touristique de tout projet situé e long du canal tel qu'analysé par le CITW ; Que cet intérêt est repris dans la volonté supracommunale, notamment dans la vision du territoire de Charleroi Métropole de valoriser le tourisme par le canal passant par Courcelles ;

[...]” ;

[...]

Considérant que la décision dont recours est notamment motivée comme suit :

“ [...]”

Considérant que l'avis du Collège communal de COURCELLES, sollicité en date du 14 février 2022 et transmis en date du 21/03/2022, est défavorable et mentionne ce qui suit :

[...]

Considérant que ce bâtiment constitue un témoin du passé ferroviaire ; Qu'il n'est pas encore atteint de vicissitudes structurelles ; que dès lors ; que cette ancienne gare peut être réaffectée à d'autres fonctions, telles celles proposées par le Collège communal de Courcelles, il importe d'explorer concrètement cette réaffectation possible” ;

Considérant que les arguments de la demanderesse sont développés par Maître Sébastien DEPRE dans une note annexée au formulaire de recours (annexe 20) ;

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 08 septembre 2022 un avis défavorable ; qu'il est notamment motivé comme suit (voir annexe 1) :

“ Le conseil de la demanderesse a rappelé les rétroactes du dossier et exposé les arguments développés dans son recours, tels que figurant au dossier de la procédure, en soulignant particulièrement la dangerosité que recèle le maintien du bien dans sa situation actuelle, au vu de sa stabilité précaire.

Un membre de la Commission estime que le bien ne présente pas d'intérêt particulier sur un plan architectural, ni même historique ou patrimonial, en manière telle qu'au vu de l'état du bien, tel que décrit par la demanderesse elle-même et des photographies produites, il n'aperçoit pas de raison de s'opposer à

la volonté de son propriétaire de prendre en charge la démolition du bâtiment, en manière telle qu'il émet un avis favorable.

Les trois autres membres composant la Commission estiment que l'objet de la demande constitue un témoignage de notre histoire et de notre patrimoine culturel ; que le bâtiment présente une typologie intéressante qui pourrait être préservée ; que la mise en péril de la stabilité du bâtiment n'est pas établie autrement que par un rapport interne à la demanderesse ; qu'ils regrettent l'absence de production d'un rapport de stabilité émanant d'un bureau indépendant et doutent raisonnablement de la nécessité de démolition du bien ;

Ces trois membres remarquent par ailleurs qu'aucune explication n'est donnée quant aux intentions de réaménagement du site et de ses abords après démolition du bâtiment.

Pour ces motifs, ces trois membres expriment un avis défavorable.

Par trois voix défavorables contre une voix favorable, la Commission émet un avis défavorable” ;

Considérant que le projet vise la démolition d'un bâtiment abritant anciennement la gare de “GOUZ-LEZ-PIETON” ;

Considérant que le Collège communal de Courcelles émet un avis défavorable ; qu'il y a lieu de rejoindre les arguments développés dans son avis préalable ;

Considérant qu'en effet, le bâtiment est situé le long du RaVEL ; qu'il serait préférable de prévoir une reconversion d'un bâtiment qui fait partie du patrimoine culturel ; que de nombreuses reconversions peuvent être envisagées au vu de la localisation favorable du bien ;

Considérant que l'autorité de recours se rallie à l'avis émis par la Commission des recours et à la décision du Fonctionnaire délégué ».

Il ressort des motifs qui précèdent que l'autorité décidante estime que le bâtiment dont la démolition est sollicitée présente un intérêt patrimonial et culturel particulier en tant que « témoin du passé ferroviaire », de sorte qu'elle souhaite plutôt sa reconversion, sachant qu'elle estime pouvoir émettre un doute raisonnable quant à la nécessité de procéder à la démolition du bien. À cet égard, faisant sien l'avis défavorable du 1^{er} septembre 2022 de la CAR, elle décide d'écarter le rapport du 11 juillet 2022 précité dès lors qu'il consiste en un « rapport interne » de la partie requérante et qu'il est regretté « l'absence de production d'un rapport de stabilité émanant d'un bureau indépendant ».

Une telle motivation permet de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'autorité a décidé, en opportunité, de ne pas octroyer le permis de démolition sollicité. Il n'est pas démontré qu'il est manifestement déraisonnable de solliciter, pour un bâtiment présentant les caractéristiques précitées, un rapport établi par un bureau indépendant, ce que n'est pas le rapport du 11 juillet 2022 précité, quand bien même il a été établi par un ingénieur civil, puisqu'il n'est pas contesté sa qualité de membre du personnel de la partie requérante. La circonstance que celle-ci est en charge de missions de service public ne suffit pas à conclure que les rapports qui sont

établis en son sein présentent les mêmes garanties qu'une expertise réalisée par un bureau indépendant.

Enfin, la légalité de l'acte attaqué s'appréciant au jour de son adoption, le Conseil d'État ne peut avoir égard, pour apprécier cette légalité, au contenu du courrier du 25 novembre 2022 de la partie requérante à la commune de Courcelles ou à la démolition de la gare réalisée en exécution de l'arrêté de police du 1^{er} décembre 2022 précité.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

17. Le second moyen est pris de la violation du principe *audi alteram partem*, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne et du principe de minutie, ainsi que de la motivation inexacte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

18. La partie requérante reproche à l'acte attaqué de ne pas prendre en considération son audition du 1^{er} septembre 2022 et le contenu de son recours, en ce compris le rapport du 11 juillet 2022 précité, dont il ressort l'état de délabrement de la gare concerné. Elle fait grief à l'autorité décidante de ne pas expliciter les raisons pour lesquelles elle a décidé de s'en écarter.

Elle est d'avis qu'une telle manière de procéder l'a privée d'un recours utile et du droit de faire valoir ses observations dans le cadre du principe *audi alteram partem*.

B. Le mémoire en réplique

19. Elle estime que l'acte attaqué doit être considéré comme étant une mesure grave au vu des implications financières importantes en résultant pour elle, de sorte qu'elle soutient que le principe *audi alteram partem* s'applique. Elle précise qu'elle pouvait être tenue responsable en cas d'effondrement, lequel n'était pas, à son estime, hypothétique au vu des rapports d'expertise. Elle souligne les conséquences

financières considérables d'une reconstruction de la gare, qu'elle évalue à la somme de 765.000 euros.

Elle insiste sur le fait qu'elle n'a pas pour objet social la gestion des bâtiments de gare. Elle reproche qu'il n'a pas été tenu compte de l'état délabré du bâtiment litigieux et de ses implications pour elle, notamment du fait que la réalisation de travaux relatifs à un tel bien n'entrent pas dans ses missions ou son objet social. Elle reproche le fait qu'aucune de ses explications n'a été retenue par l'autorité décidante. Elle soutient que le principe *audi alteram partem* ne requiert pas simplement que soit entendue la demanderesse de permis, mais encore que son audition ait un effet utile, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

V.2. Examen

20. Le principe général de droit *audi alteram partem* ou d'audition préalable impose que, lorsque l'autorité administrative envisage l'adoption d'une mesure grave, de caractère non disciplinaire, prise en raison du comportement de l'administré, voire de toute mesure grave indépendamment de son comportement, ce dernier puisse, avant que la décision soit prise, sauf cas d'urgence, être entendu ou du moins être mis en mesure d'exposer son point de vue de manière utile et effective.

L'exigence du contradictoire issue du principe de l'audition préalable ne s'applique pas dans une procédure non contentieuse relative, non pas à la privation éventuelle d'un avantage dont l'administré jouissait régulièrement, mais à l'octroi ou au refus d'octroi d'un avantage ou d'une autorisation administrative dont il ne bénéficiait pas antérieurement, à tout le moins lorsque l'autorité n'entend pas se fonder sur des données de fait nouvelles par rapport au dossier administratif connu du demandeur. Dans une telle situation, le droit à être entendu est garanti suffisamment par la possibilité, pour l'administré, de faire connaître ses arguments lorsqu'il soumet sa demande à l'administration ou dans le cadre du recours administratif porté devant l'autorité de recours.

Le refus d'octroi d'un permis d'urbanisme ne constitue pas, en principe, une mesure grave, à laquelle s'applique le principe *audi alteram partem*.

Le principe d'audition préalable est de valeur législative, de sorte qu'une norme législative peut en fixer les modalités d'application, voire y déroger. À cet égard, l'article D.IV.66, alinéas 2 à 4, du CoDT, qui organise la procédure applicable sur recours administratif, prévoit que la première analyse du recours de la direction juridique des recours et du contentieux soit communiquée notamment au recourant au plus tard 10 jours avant la tenue d'une audition devant la CAR. Lors de l'audition, les

personnes ou instances invitées peuvent déposer au dossier, après l’avoir exposée, une note de motivation ou toute pièce complémentaire qu’elles jugent utile.

Les modalités qui précèdent garantissent le contradictoire de la procédure de recours administratif.

21. En l’espèce, il n’est pas soutenu que les garanties procédurales prévues à l’article D.IV.66, alinéas 2 à 4, du CoDT ont été méconnues, l’avis du 1^{er} septembre 2022 de la CAR attestant que l’audition qui s’est déroulé le même jour l’a été « en présence de plusieurs représentants de la demanderesse, de son conseil, d’un représentant du Collège communal et de la Commission ».

En critiquant l’absence de prise en compte de ses arguments exposés dans le recours administratif, dans le rapport du 11 juillet 2022 précité et lors de l’audition, la partie requérante conteste, en réalité, la motivation formelle de l’acte attaqué.

À cet égard, dans le cadre d’un recours en réformation, 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 limitée par les griefs formulés dans le recours mais doit, au contraire, en raison de l’effet dévolutif de la procédure, examiner l’ensemble de l’affaire. Elle n’est pas non plus liée par l’appréciation portée par l’autorité qui s’est prononcée en première instance, ni tenue de réfuter, point par point, les motifs à la base de la décision prise par cette autorité. Il faut mais il suffit que l’auteur du recours en réformation puisse comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi sa position a été ou n’a pas été retenue par l’autorité.

A cet égard, il ressort du point 16 que l’acte attaqué est adéquatement motivé dès lors que sa motivation permet de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles son auteur a estimé ne pas pouvoir accorder le permis d’urbanisme sollicité, malgré le recours administratif. La même conclusion s’impose quant au présent grief, la partie requérante n’explicitant pas quel argument exposé lors de l’audition devant la CAR n’aurait pas déjà été exposé dans son recours administratif.

Le second moyen n’est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

22. 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 24 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 10 juin 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders