

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.416 du 3 mai 2023

A. 231.196/XIII-9024

En cause : **l'association sans but lucratif QUARTIER DES SAULES**,
ayant élu domicile chez
M^e Antoine GRÉGOIRE, avocat,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre

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

Partie intervenante :

**la société anonyme ENTREPRISE GÉNÉRALE
DE CONSTRUCTION ETIENNE PIRON**,
ayant élu domicile chez
M^e Fabrice EVRARD, avocate,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 6 juillet 2020, l'association sans but lucratif (ASBL) Quartier des Saules demande l'annulation de la décision prise le 21 avril 2020 par le fonctionnaire délégué qui octroie à la société anonyme (SA) EGC Etienne Piron un permis d'urbanisme de constructions groupées, ayant pour objet la construction de 55 logements, d'une voirie équipée et d'aménagements communautaires sur un bien sis rue Chinrue à Theux.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 12 août 2020, la SA Entreprise Générale de construction Etienne Piron a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 10 septembre 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Geneviève Martou, 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 intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 18 novembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 décembre 2022.

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

M^e Gabrielle Amory, *loco* M^e Antoine Grégoire, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Emilie Moyart, *loco* M^e Fabrice Evrard, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendues en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, 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. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés comme suit dans l'arrêt n° 240.796 du 22 février 2018 :

- « 1. Le dossier administratif ne comprend pas les pièces relatives aux faits repris en regard des tirets ci-dessous - ce qui devrait pourtant être le cas. La partie requérante et la partie intervenante indiquent toutes deux, ce qui suit dans leur exposé des faits :
- le 31 janvier 2015, la partie intervenante dépose auprès du fonctionnaire délégué de Liège 2, une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées pour un projet situé rue Chinrue sur les parcelles cadastrées à Theux, 1^{ère} division, section A, n^{os} 518a, 520c, 525c et 544c relatif à la construction de 63 logements, d'une voirie équipée et d'aménagements communautaires; ces parcelles sont situées au plan de secteur de Verviers-Eupen, en zone d'habitat et en partie dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique; le bien est également repris dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement n° 1 du quartier dit "Grands Prés, Concorde et Petit Vinâve" approuvé le 8 mars 1995;
 - une première enquête publique est organisée entre le 16 août et le 15 septembre 2015;
 - la demande fait l'objet de compléments et/ou de modifications;
 - les plans sont réceptionnés le 4 avril 2016 et visent la construction de quatre immeubles à appartements, onze maisons unifamiliales, la création d'une voirie au départ de la rue Chinrue se terminant en cul-de-sac avec une placette centrale et une liaison piétonne avec la place du Petit Vinâve;
 - le 15 avril 2016, la demande de permis est déclarée complète;
 - le même jour, différents avis sont sollicités dont :
 - ° la direction générale opérationnelle des routes et bâtiments (DGO1) – direction des routes de Verviers : avis réputé favorable;
 - ° la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGO4) - direction de l'urbanisme et de l'architecture : avis du 13 mai 2016 favorable;
 - ° la zone de secours 4 - Vesdre-Hoëgne et Plateau : avis favorable conditionnel du 27 juin 2016;
 - ° la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) : un avis favorable conditionnel du 7 juin 2016;
 - du 17 mai au 17 juin 2016, une enquête publique est organisée sur la base d'une part, de l'article 330, 11° et 12°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et d'autre part, de l'article 12 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale;
 - le 27 juin 2016, une réunion de concertation est organisée.
2. Le 5 septembre 2016, le conseil communal de Theux autorise la création de la voirie.
3. Le 12 septembre 2016, le collège communal de Theux émet un avis favorable conditionnel sur le projet. Les conditions énoncées dans cet avis sont les suivantes :

- la réduction du programme de logements à un maximum de 55;
- la modification du bloc 2 (réduction du volume et éloignement du bâtiment n° 9, adaptation à la voirie);
- le respect d'un gabarit rez + 3 + combles au maximum;
- la création d'un mur de soutien de la zone enherbée prévue derrière le bloc 2;
- la modification des parkings en vue de veiller à un parcage cohérent et aisé d'utilisation.

4. Le 5 octobre 2016, un recours est apparemment introduit par la partie requérante auprès du Gouvernement à l'encontre de la délibération du conseil communal du 5 septembre 2016, précitée.

5. Le 5 décembre 2016, la délibération du conseil communal est confirmée en application de l'article 19 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale (absence de décision du gouvernement dans le délai imparti).

6. Le 23 janvier 2017, le collège communal de Theux émet un avis favorable conditionnel sur le projet en reprenant les conditions qu'il avait fixées dans son avis du 12 septembre 2016.

7. Le 23 mars 2017, la partie intervenante dépose des plans modificatifs et un complément de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement afin de tenir compte de l'avis du collège communal du 12 septembre 2016 et des réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique.

Le projet comporte ainsi :

- 55 logements, soit 44 appartements et 11 maisons unifamiliales;
- 100 emplacements de parking dont 73 couverts et 27 extérieurs;
- une voirie au départ de la rue Chinrue se terminant en cul-de-sac avec une placette centrale ainsi qu'une liaison piétonne avec la place de Vinâve;
- 40 emplacements de parking supplémentaires destinés au public.

8. Plusieurs avis sont sollicités à la suite du dépôt de ces plans :

- la DGO4, cellule aménagement-environnement : avis favorable du 3 mai 2017;
- la zone de secours 4 - Vresdre-Hoëgne et Plateau : avis favorable conditionnel du 8 mai 2017;
- la DGO1 - direction des routes de Verviers : avis favorable conditionnel du 16 mai 2017;
- la CCATM : avis favorable conditionnel du 1^{er} juin 2017.

9. Une nouvelle enquête publique est organisée du 3 mai au 17 mai 2017.

Au total, quatre-vingt-cinq réclamations sont déposées dans le délai imparti, au nombre desquelles figure celle de la partie requérante.

10. Le 12 juin 2017, le collège communal de Theux transmet au fonctionnaire délégué un avis favorable conditionnel sur le projet.

11. Le 3 juillet 2017, la partie intervenante écrit à la partie adverse pour l'informer des modifications apportées au projet.

12. Le 17 juillet 2017, le fonctionnaire délégué de Liège 2 délivre le permis sollicité. [...]

Le 31 juillet 2017, le permis est notifié à la partie requérante ».

4. La requérante introduit un recours en annulation contre cette décision. Par une décision du 6 mars 2020, la partie adverse retire le permis d'urbanisme attaqué, ce qui est constaté par l'arrêt n° 247.387 du 9 avril 2020.

5. Le 21 avril 2020, la fonctionnaire déléguée délivre un nouveau permis d'urbanisme ayant le même objet. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

6. La requérante prend un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 107, 108 et 127 du CWATUP et de l'excès de pouvoir.

7. Elle conteste la compétence du fonctionnaire délégué pour adopter l'acte attaqué. Selon elle, la création d'une voirie publique reliant la rue Chinrue et la place du Vinâve fait en effet partie intégrante du projet immobilier privé litigieux et n'en constitue pas une composante distincte.

Elle expose que le projet litigieux s'inscrit dans le cadre d'un concours de projet immobilier organisé par la commune qui s'adresse aux investisseurs souhaitant réaliser un complexe immobilier, que le cahier spécial des charges applicable précise que le projet s'inscrit dans « une démarche de structuration de l'espace et que la volonté est notamment d'assurer l'articulation entre les tissus existants environnants » et qu'il contient une série d'exigences destinées à encadrer le projet immobilier et à atteindre divers objectifs. Elle en déduit que la création de la voirie est une des composantes parmi d'autres du projet litigieux, qui est un « projet d'intérêt privé », le fait qu'il s'inscrive dans le cadre d'un concours avec cahier spécial des charges ne modifiant pas cette analyse. Elle en conclut que rien ne justifie l'éviction de la compétence du collège communal au profit du fonctionnaire délégué.

8. En réplique, elle fait valoir que, malgré l'extension de son champ d'application au fil du temps, l'article 127 du CWATUP a toujours visé nécessairement des projets comportant des éléments publics et privés et que dans le cadre d'un lotissement qui implique la création d'une voirie, laquelle est forcément indissociable du projet, celui-ci n'en reste pas moins strictement privé, même lorsque la voirie est rétrocédée au domaine public.

Elle estime que, dès le moment où le cahier des charges implique une cession de terrains au promoteur ne poursuivant que des intérêts privés, le projet en question ne peut être rattaché à une compétence justifiée par une prétendue composante liée à l'intérêt général et que le fait que les 55 logements doivent pouvoir être accessibles via une voirie à créer est insuffisant quant à ce.

9. Dans son dernier mémoire, même si le CWATUP est applicable en l'espèce, elle tire argument de l'article D.IV.55 du Code du développement territorial (CoDT) qui impose que le terrain accueillant un projet d'urbanisme soit accessible via une voirie suffisamment équipée et qu'à défaut, il le soit par la création d'un accès, préalable à la construction projetée, et de l'article D.IV.54 du même Code qui permet d'imposer au demandeur des charges d'urbanisme visant à compenser l'éventuel impact du projet sur la collectivité. Elle en déduit que la création d'un tel accès n'est pas un élément déterminant pour désigner l'autorité compétente. Elle observe, à cet égard, que l'autorité peut, par exemple, imposer au demandeur de réaliser ou de rénover des voiries.

Elle fait valoir que la règle de base est la compétence du collège communal, que le droit commun l'oblige à vérifier l'accès au projet et, le cas échéant, à imposer une charge d'urbanisme, que les travaux d'équipement de services publics qui relèvent de la compétence exceptionnelle du fonctionnaire délégué doivent s'apprécier strictement et qu'en l'espèce, dès lors que la voirie est strictement liée au projet de construction de 55 logements, cet aspect du dossier aurait dû faire l'objet d'une charge d'urbanisme.

IV.2. Examen

10. Par dérogation à l'article 107 du CWATUP, l'article 127, § 1^{er}, du CWATUP, alors en vigueur, attribue une compétence au fonctionnaire délégué dans des hypothèses qui sont limitativement énumérées. Il dispose notamment comme suit :

- « Par dérogation aux articles 88, 89, 107, 109, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué :
 - 1° lorsqu'il est sollicité par une personne de droit public;
 - (...);
 - 7° lorsqu'il concerne des constructions et équipements de service publique ou communautaire ».

11. L'acte attaqué contient notamment les motifs suivants :

- « Qu'en conséquence, un projet doit être tenu pour indissociable lorsque, entre ses différentes composantes, il existe un lien d'interdépendance tel qu'elles seraient incomplètes l'une sans l'autre; que ce lien n'est pas établi quand les deux parties peuvent être mises en œuvre indépendamment l'une de l'autre;

Considérant qu'en l'espèce, aucune voirie publique ne relie actuellement la rue Chinrue et la place du Vinâve; que la construction des immeubles sera rendue impossible sans l'aménagement préalable de cette voirie; qu'en conséquence, le projet doit être considéré comme indissociable et partant, relève de la compétence du Fonctionnaire délégué sur la base de l'article 127 du CWATUP ».

Son auteur expose également la situation de la voirie à créer. Par ailleurs, il reproduit la délibération du 5 décembre 2016 du conseil communal marquant son accord pour la création de cette voirie, aux termes de laquelle il est notamment souligné que « la délivrance du permis d'urbanisme appartient à la Fonctionnaire déléguée sur proposition du collège communal ».

12. La procédure de délivrance des autorisations réglée par l'article 127, § 1^{er}, précité, du CWATUP est dérogatoire à la règle de compétence du collège communal établie aux articles 84 et 89 du même Code, de sorte que les conditions de son application doivent être interprétées restrictivement. Lorsqu'un projet faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme relève *partim* de l'article 107 du CWATUP et *partim* de l'article 127 du même Code, en l'absence de toute norme déterminant l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis, il convient d'examiner si les différentes composantes du projet sont indissociables.

Un projet doit être tenu pour indissociable lorsqu'entre ses différentes composantes, il existe un lien d'interdépendance tel qu'elles seraient incomplètes l'une sans l'autre. Ce lien n'est pas établi quand ces deux parties peuvent être mises en œuvre indépendamment l'une de l'autre. En cette hypothèse, le projet doit faire l'objet de demandes de permis distinctes soumises, selon leur contenu respectif, à l'autorité définie à l'article 107 du CWATUP, d'une part, et à l'autorité visée à l'article 127 du même Code, d'autre part. En revanche, si son caractère indissociable est établi, il doit faire l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme introduite auprès de l'autorité compétente en vertu de l'article 127 du CWATUP.

13. En l'espèce, le projet litigieux consiste en la construction de 55 logements et de garages, à réaliser par le bénéficiaire du permis. Dès lors qu'en l'espèce, aucune voirie publique ne relie la rue Chinrue et la place du Vinâve, une telle voirie doit être créée pour permettre l'accès aux logements en projet. Ainsi, la construction des logements prévue ne peut être réalisée sans l'aménagement préalable de la voirie publique, celle-ci étant en conséquence une composante indissociable du projet litigieux. Ni la circonstance que le projet procède de l'organisation d'un concours organisé par la commune à destination d'investisseurs privés, avec cahier spécial des charges visant une cession de terrain, ni le fait qu'également sous l'empire du CWATUP, la délivrance d'un permis pouvait être subordonnée à des charges d'urbanisme ne sont de nature à énerver ce constat.

La voirie en projet autorisée par le permis attaqué est accessible à tous les usagers et, en tant que voirie accessible au public, est considérée comme « construction et équipements de service public » au sens de l'article 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 7^o, du CWATUP. À cet égard, l'acte attaqué comporte notamment les considérations suivantes :

« Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'une nouvelle voirie visant à permettre l'urbanisation d'un terrain : la voirie à créer est configurée en "Y", l'accès carrossable ayant lieu depuis la rue Chinrue, tandis que deux autres accès non carrossables sont prévus à l'Est depuis la place du Vinâve, via un terrain appartenant au domaine de la commune de Theux et à l'Ouest depuis la rue des Rualettes, via le sentier vicinal n° 196;

Que l'assiette de la voirie à créer est de largeur variable, de l'ordre de 9,10 mètres à la jonction de la rue Chinrue, de l'ordre de 7,90 mètres pour le tronçon Ouest et de l'ordre de 8,00 mètres pour le tronçon Est avec de nombreuses sur-largeurs ponctuelles, notamment aux extrémités des tronçons Est et Ouest, de manière à permettre le rebroussement des véhicules, ainsi que la création d'emplacements de parking;

Considérant que le projet de création de voirie renforce le maillage des voiries en ce qu'il crée une nouvelle connexion pour les modes doux entre la place du Vinâve et la rue des Rualettes, il facilite ainsi le cheminement des usagers faibles, en proposant un cheminement confortable et sécurisé, en alternative à celui passant par la rue Chinrue;

Que la réalisation du projet nécessitera une attention particulière, dans le cadre de l'aménagement de la voirie et des cheminements, en vue de ne pas entraver ces accès dédiés aux modes doux de circulation, et ce, plus précisément au niveau des aménagements des extrémités Ouest (vers la rue des Rualettes) et Est (vers la Place du Vinâve);

Qu'en ce qui concerne l'accessibilité du site par les véhicules de secours, le projet a fait l'objet d'un rapport de prévention favorable conditionnel de la part de la zone de secours Vesdre-Hoëgne et Plateau et aucune remarque n'a été formulée en ce qui concerne la voirie projetée;

Considérant que, suite à l'enquête publique, une réunion de concertation s'est tenue le 27 juin 2016 et le projet a été soumis à l'avis du conseil communal sur la question de voirie en application des dispositions du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale;

Qu'un rapport de la réunion de concertation a été établi par l'administration communale de Theux;

Que le conseil communal a délibéré le 5 septembre 2016 et a marqué son accord sur la création d'une voirie, telle que reprise sous liseré jaune au plan de délimitation des voiries à créer, dressé le 2 mars 2016 par le géomètre-expert du bureau d'études Maréchal et Baudinet SPRL ».

14. Il résulte de ce qui précède que le fonctionnaire délégué était compétent pour connaître de la demande sur la base de l'article 127 du CWATUP et statuer sur l'ensemble de la demande de permis d'urbanisme portant sur des travaux

d'aménagement de voirie qui sont indissociables de la construction des 55 logements prévus.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

15. La requérante prend un deuxième moyen de la violation du plan communal d'aménagement (PCA) de la commune de Theux « Grand Pré-Concorde-Petit Vinâve », approuvé par arrêté ministériel du 8 mars 1995, du cahier spécial des charges, approuvé par le conseil communal le 7 février 2011, des principes généraux de bonne administration, notamment du principe de la légitime confiance et du principe interdisant un revirement d'attitude, de l'article 1134 du Code civil, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

16. En une première branche, elle observe que l'acte attaqué autorise un projet immobilier impliquant, selon son auteur, une dizaine de dérogations au PCA. Elle fait valoir que le présent projet ne constitue pas un « simple projet immobilier classique et habituel » et qu'il s'inscrit dans le cadre d'un concours strictement encadré, au regard notamment du cahier spécial des charges susvisé et de ses quatre annexes toutes relatives au PCA interdisant tout écart ou dérogation au PCA. Elle souligne que le plan constitue donc un élément essentiel du contrat et donc du projet dans son ensemble.

Elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de partir du postulat que le projet est susceptible de déroger aux dispositions du PCA, alors que les dispositions contractuelles, tel le cahier spécial des charges, ne le permettent pas. Elle insiste sur le fait que « les dispositions du cahier spécial des charges, de nature contractuelle, sont indissociables du projet et du bon aménagement des lieux voulu par l'autorité en ce compris par l'auteur de l'acte qui faisait partie du jury ».

17. En une seconde branche, elle fait valoir que, selon le cahier spécial des charges, le *modus operandi* de l'« adjudication concours » a été choisi pour permettre à un promoteur de rencontrer « l'objectif d'une rentabilité minimale avec un projet immobilier de qualité », que les dispositions du PCA ont elles-mêmes été adoptées « dans le cadre d'une planification territoriale précisément pour garantir un aménagement du territoire et un urbanisme de qualité », qu'il s'agit manifestement de préserver des sites, tel celui concerné par le projet, qu'en conséquence, le strict respect des dispositions du PCA est essentiel dans le cadre du concours de projet et

qu'en tout cas, les riverains et habitants de la commune ont pu légitimement le penser.

Elle rappelle que, dans le cadre de l'enquête publique, il a été affirmé que le PCA serait d'application stricte, que ces propos n'ont pas fait l'objet de contestation et qu'elle est, partant, en droit d'invoquer un revirement d'attitude ou, à tout le moins, la violation du principe de légitime confiance.

18. En réplique, en ce qu'elle invoque l'article 1134 du Code civil, tel qu'alors en vigueur, elle fait valoir que certains aspects civils doivent être pris en compte par les autorités dans le cadre de l'exercice de leur pouvoir discrétionnaire en matière d'urbanisme lorsque certaines questions civiles sont directement ou indirectement liées à la mise en application du principe de bon aménagement des lieux, *quod est* en l'espèce.

Elle considère que le cahier spécial des charges approuvé, à valeur contractuelle, est nécessairement lié, directement ou indirectement, à la police administrative de l'urbanisme, ce que la partie intervenante reconnaît. Sur ce point, elle relève notamment qu'aux termes du cahier spécial des charges, « les dispositions convenues qui ne pourraient être rendues d'application en raison d'un problème réglementaire lié au PCA seront de fait nulles et non avenues », ce qui conforte sa thèse. Elle précise que si le PCA n'interdit pas en soi les dérogations et écarts, ce qui, selon les parties adverse et intervenante, est classique dans des projets urbanistiques, c'est en réalité le nombre de dérogations qu'elle conteste en l'espèce.

Elle ajoute que si le cahier spécial des charges est un document contractuel, il fait la loi des parties en application de l'article 1134 du Code civil et qu'un permis d'urbanisme doit nécessairement être conforme à la loi, peu importe que celle-ci soit éditée par le législateur ou par les parties elles-mêmes.

19. Dans son dernier mémoire, elle relève que c'est l'autorité qui a décidé de se lier à un document à valeur contractuelle et que, partant, les aspects civils ainsi glissés dans l'exercice de sa compétence, font nécessairement partie intégrante du principe de bon aménagement des lieux. Elle estime que « le fait que des dérogations au PCA sont possibles ne modifie pas non plus l'analyse puisque ce sont des considérations générales qui concernent l'application d'une norme réglementaire et le mécanisme de dérogation qui s'y rattache » et que le fait que l'auteur de l'acte attaqué et celui du cahier spécial des charges soient distincts est sans pertinence, dès lors que le second moyen est également pris de la violation du principe de légitime confiance.

V.2. Examen

20. Sur les deux branches réunies, les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution et il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Le moyen est ainsi irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article 1134 du Code civil, tel qu'alors en vigueur.

Par ailleurs, les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, le litige de droit civil doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Cette appréciation relève cependant de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

21. Sauf à soutenir que les dispositions du cahier spécial des charges doivent être respectées lors de la réalisation du projet autorisé par l'acte attaqué, la requérante reste en défaut d'identifier concrètement en l'espèce, les « aspects civils », « liant » l'autorité et qui devaient « être pris en considération par les autorités administratives dans le cadre de l'exercice de leur pouvoir discrétionnaire d'appréciation en matière de permis d'urbanisme », au motif qu'ils participeraient du bon aménagement des lieux.

En l'espèce, il ressort des développements du moyen qu'en réalité, le grief formulé se borne à reprocher au permis d'urbanisme attaqué d'admettre que le projet autorisé puisse déroger à de nombreuses reprises au PCA, alors que les dispositions « contractuelles » du cahier spécial des charges qui encadre la construction projetée et l'interprétation que la requérante en fait, interdisent, selon elle, que des dérogations au PCA soient accordées.

À cet égard, l'autorité décidante qui a délivré l'acte attaqué n'est pas l'auteur du cahier spécial des charges concerné et la requérante n'évoque aucun

litige de droit civil dont la partie adverse aurait dû tenir compte au moment de décider, litige dont, par hypothèse, l'enjeu aurait été de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

22. En l'espèce, le plan communal d'aménagement révisé, dit « Grands prés – Concorde – Petit Vinâve », approuvé le 8 mars 1995 et qui n'a pas cessé de produire ses effets, dispose comme il suit, sous le chapitre II « Dispositions définies par le plan d'aménagement » :

« 1. Règles générales

[...]

1.2 Demande de dérogation

Toute demande de dérogation sera accompagnée d'au moins une perspective incluant l'objet de la demande et son environnement ».

La faculté de dérogation est ainsi prévue par le PCA lui-même, moyennant l'introduction d'une demande spécifique à cet effet et ce, conformément aux dispositions du CWATUP.

23. Il ne ressort pas du cahier spécial des charges approuvé par le conseil communal en date du 7 février 2011, qui concerne le concours de projet immobilier dans le cadre duquel la partie intervenante a été choisie comme lauréate, que le projet retenu ne peut impliquer de dérogation au PCA.

L'objet du cahier spécial des charges est décrit comme il suit :

« Le présent contrat s'inscrit dans le cadre d'un projet global encadré par un PCA et a pour objet la cession d'un terrain, situé aux numéros 2, 3, 4, 5 du plan n° 1 ci-dessous. Par sa soumission, le promoteur s'engage à acquérir une partie du terrain situé au n° 8 dès que la commune en sera propriétaire, ainsi que les terrains situés aux numéros 6 et 9 et éventuellement le 7 au même prix unitaire (indexé) dès que la commune ou le promoteur lui-même sera entièrement propriétaire de la parcelle n° 1.

Cette cession sera réalisée avec le candidat qui déposera l'offre la plus intéressante pour la réalisation d'un projet urbanistique de qualité, répondant au présent cahier des charges.

Les dispositions convenues qui ne pourraient être rendues d'application en raison d'un problème réglementaire lié au PCA seront de fait nulles et non avenues ».

L'alinéa 3 de cette disposition ne vise pas une éventuelle interdiction de toute dérogation au PCA mais plutôt les conséquences d'un éventuel problème réglementaire lié au PCA pour des clauses du contrat de cession, qu'il est alors prévu de considérer comme « nulles et non avenues ». Cela ne concerne pas le

permis d'urbanisme attaqué, ni une impossibilité de dérogation de principe dans le cadre de l'instruction de la demande.

Le point VI du même cahier spécial des charges, intitulé « programme de construction », expose notamment sous la rubrique 4 « divers », les objectifs que « doivent tendre à rencontrer » les aménagements à proposer « tout en se conformant aux prescriptions graphiques et littéraires du PCA ». L'on ne peut non plus en déduire que, dès lors que le projet est encadré par les prescriptions graphiques et littérales du PCA, outil à valeur réglementaire, aucune dérogation ne peut être sollicitée ni obtenue dans le cadre de la procédure d'octroi du permis d'urbanisme par le lauréat du concours. D'ailleurs, l'article 75, § 2, du cahier spécial des charges prévoit notamment qu'à l'issue du concours de projets, le collège communal peut « invit[er] éventuellement le lauréat à adapter le projet aux remarques après concours et après la réunion plénière d'avant-projet ».

Enfin, dans sa quatrième partie, intitulée « finalisation de la vente », le cahier spécial des charges prévoit comme seule clause suspensive, l'introduction, dans les six mois, d'une demande de permis de lotir, d'urbanisation ou de plan masse, sans qu'il soit prévu que le projet retenu ne puisse faire l'objet de modifications ultérieures ni déroger à l'une ou l'autre des prescriptions du PCA.

24. Il résulte de ce qui précède que si le cahier des charges fait référence au PCA, celui-ci autorise des dérogations à ses dispositions et le moyen ne démontre pas en quoi le projet litigieux, malgré les dérogations qui ont été accordées, est irrégulier au regard de la législation applicable ou contraire au bon aménagement des lieux. À cet égard, si les dérogations qu'implique un projet doivent faire l'objet d'un examen individualisé, leur nombre n'est pas à lui seul la preuve d'une dénaturation de l'instrument urbanistique de référence.

25. Quant aux critiques formulées à l'encontre du jury dont, selon la requérante, les membres se sont engagés à garantir l'application stricte du PCA, il y a lieu de relever que ce jury composé de 11 membres, dont le bourgmestre, ne disposait que d'une compétence d'avis, tandis que la désignation du lauréat du concours relevait de la compétence du collège communal pour le pouvoir adjudicateur.

La requérante ne peut faire état, à ce propos, d'un revirement d'attitude ou d'une violation du principe de légitime confiance qu'elle aurait placée dans la commune. Si la volonté exprimée par celle-ci lors de l'élaboration du cahier spécial des charges tend à la réalisation d'un « projet immobilier de qualité », cela n'implique pas l'impossibilité de toute dérogation dans le cadre de sa mise en oeuvre. Quant au courrier de la requérante communiqué dans le cadre de l'enquête

publique et rappelant la volonté alléguée du bourgmestre d'appliquer strictement le PCA de 1995, il ne saurait être question d'un revirement d'attitude dès lors, d'une part, que le collège communal a en définitive émis un avis favorable conditionnel le 12 juillet 2017, dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, et que, d'autre part, l'auteur de l'acte attaqué n'est pas l'auteur du cahier spécial des charges, lequel ne lui est pas opposable.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. Requête en annulation

26. La requérante prend un troisième moyen de la violation du PCA de la commune de Theux « Grand-Pré-Concorde Petit Vinâve », approuvé par l'arrêté ministériel du 8 mars 1995, des articles 26 et 127, § 3, du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, du principe général de bonne administration et du principe de minutie, de l'erreur et de la contrariété dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

27. En une première branche, elle expose que l'acte attaqué autorise un projet immobilier portant sur 55 logements, une voirie équipée et des aménagements communautaires, qui implique 12 dérogations au PCA précité, sur la base d'une motivation inadéquate, contradictoire et contenant des erreurs de droit.

Après un rappel des dérogations accordées, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué ne rend pas suffisamment compte du fait que l'autorité a d'abord cherché à appliquer la règle, que, certes, certains de leurs avantages sont mis en avant par rapport au prescrit du PCA mais que cela est insuffisant, et que si la partie adverse considère que le PCA est obsolète au regard des conceptions actuelles de développement territorial ou d'urbanisme, il lui revient de le modifier ou de l'abroger mais « non d'octroyer des dérogations attentatoires aux options essentielles de ce PCA ».

Elle considère que l'acte attaqué ne justifie pas de la nécessité de chacune des dérogations octroyées, sa motivation se bornant à souligner les avantages que présentent certaines dérogations, mais uniquement par rapport au prétendu caractère obsolète du PCA au regard notamment des changements

climatiques, au besoin de rencontrer de manière durable les besoins énergétiques, le principe de gestion parcimonieuse du sol ou les règles du Code wallon de l'habitation durable (logement) en matière de luminosité. Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'être opportuniste et de se borner à relever le caractère obsolète du PCA, sans jamais tenter de l'appliquer.

Elle estime qu'étant donné le nombre et l'ampleur des dérogations autorisées, le PCA est dénaturé dans ses données essentielles. Elle s'attache ensuite à critiquer chacune des dérogations accordées par l'acte attaqué, en remettant en cause les motifs de l'acte attaqué qui les justifient.

28. À propos de la dérogation portant sur les zones de voiries et d'espaces publics, elle ne voit pas d'élément objectif justifiant une sécurité accrue grâce à cinq centimètres de dénivelé entre le trottoir et la rue.

29. Quant à la dérogation concernant le non-respect du tracé de la voirie et de l'espace public entre les bâtiments 9 et 10, justifiée par le respect des limites de propriété ainsi que par une limitation des modifications de relief du sol, elle indique qu'il était possible de construire le bâtiment 9 dans la zone 10.4 sans empiéter sur la limite de propriété voisine, et ce d'autant plus que dans cette zone, les maisons doivent, en principe, être non jointives. Elle en déduit que la dérogation ne consiste qu'en une solution de facilité.

30. Sur la dérogation relative au déplacement des zones constructibles pour les bâtiments 2 et 9 et au non-respect des zones constructibles pour tous les bâtiments, justifiée par une limitation des modifications de relief du sol, elle fait valoir que, pour respecter la distance minimale requise entre le bâtiment 2 et la propriété voisine, il était possible de respecter le PCA en diminuant l'emprise au sol de ce bâtiment. Elle considère que le motif tiré d'un souci de « minimiser les modifications du relief du sol » n'est pas pertinent puisqu'au contraire, le recul du bâtiment 2 enfonce son extrémité nord dans le talus, déstructurant ainsi les lignes de force du paysage et que le parking sous le bâtiment 2 sera d'environ 6 mètres sous le niveau du sol actuel.

Elle conteste les profondeurs des bâtiments retenues qui dépassent la norme autorisée, de même que la conception de monobloc des volumes principaux et secondaires, qui ne s'harmonise pas avec le bâti existant et limite considérablement les perspectives visuelles. Elle critique également le fait qu'alors que le PCA autorise des volumes secondaires d'un seul niveau, un certain nombre de ceux-ci ont été utilisés pour maximiser des volumes principaux sur plusieurs niveaux.

31. En ce qui concerne la dérogation autorisant des « nivellement et déblais supérieurs à 0,75 m sans muret de soutènement pour les bâtiments 6, 7 et 8 » et au regard de sa justification par une augmentation du risque d'érosion due aux changements climatiques, elle considère que rien ne permet d'affirmer, sur ce point, que des talutages sont préférables à un ouvrage de soutènement et qu'en réalité, c'est le type de construction choisi qui induit un tel talutage.

32. Quant à la dérogation relative à l'occupation des combles pour les bâtiments 1, 2 et 7, elle voit une contradiction dans le fait qu'elle est motivée au regard du principe de gestion parcimonieuse du sol, lequel imposerait une densification de l'occupation des bâtiments, tandis que l'acte attaqué affirme que l'article 1^{er} du Code l'encourage.

À propos des combles, elle observe que contrairement à ce que prévoient tant le PCA que le cahier spécial des charges, quatre niveaux et sous-sol sont prévus dans les bâtiments 1, 2 et 7. Elle en déduit que l'affirmation selon laquelle « dans les bâtiments contenant des appartements, le nombre de niveaux est respecté » est erronée, d'autant que si c'est le cas, la dérogation n'était pas nécessaire. Elle considère en effet que les combles constituent un niveau à part entière, ce qui donne un total de quatre niveaux par immeuble, et que ce n'est pas parce que le projet a le « statut de centre-ville » que son occupation « rationnelle et adaptée » doit passer par « un entassement d'habitants dans des espaces réduits ». Elle ajoute que dans le bâtiment 1, un appartement se situe totalement dans les combles, sans que ce quatrième niveau ait fait l'objet d'une dérogation.

33. En ce qui concerne la dérogation ayant trait au « décrochement de toiture supérieur à 50 cm pour le bâtiment 2 », justifiée par l'obligation de respecter les lignes de forces du paysage, elle rappelle que, dans la zone 13.2, le PCA prévoit des bâtiments continus et semi-continus, alors que le projet prévoit un ensemble de près de 60 mètres d'un seul tenant. Elle souligne que s'il y a bien une ouverture au rez-de-chaussée pour permettre l'accès aux garages en sous-sol, il n'y a pas lieu de la considérer comme une percée visuelle au sens strict et qu'il n'est pas question de vue vers le paysage, alors que le PCA exige des percées afin de conserver la vue sur le caractère « verger » de la zone.

Elle ajoute que la façade déroge à l'alignement demandé par le PCA, que si le bloc du bâtiment 2 avait respecté un caractère discontinu dans l'implantation de ses parties, le résultat obtenu aurait été tout autre, tant par rapport à l'écart avec la voirie que par rapport à l'enfoncement dans le talus, et que si des bâtiments discontinus avaient été créés en respect du PCA, ils auraient été

naturellement à des niveaux différents de sorte que la dérogation pour le décrochage des toitures n'aurait pas été nécessaire et que cela aurait permis de mieux respecter la ligne paysagère et la philosophie du PCA.

34. En ce qui concerne les « éléments architecturaux en saillie pour les bâtiments 2 et 7 », elle fait grief à l'acte attaqué de justifier la dérogation par un renvoi à une autre police administrative, soit le Code wallon de l'habitation durable (logement), alors que l'interdiction de créer des logements dans les combles issue du PCA est étrangère à la police administrative du logement et poursuit d'autres objectifs. Elle ajoute que le PCA n'interdit pas l'aménagement des combles pour autant qu'ils correspondent à un niveau à part entière et respectent la norme de rez + 2 maximum, de sorte qu'à son estime, le PCA aurait à nouveau pu être respecté sans dérogation.

35. À propos de la dérogation relative au « parking en sous-sol en zone de cours et jardin », elle constate que l'acte attaqué la justifie par l'augmentation du nombre d'emplacements de parking, par une meilleure intégration paysagère et par une limitation des modifications du relief du sol alors que, ne concernant que le parking souterrain, un tel motif le présente en vain comme un avantage pour le projet. Elle pointe que les dérogations au PCA portent sur le parking du bâtiment 2, sur le nombre de niveaux dans ce bâtiment et sur la profondeur du volume principal de ce bâtiment. Elle indique que l'aire de parking sous le bâtiment 2 a une profondeur de 28 mètres, soit 16 mètres directement sous le bâtiment et 12 mètres hors zone constructible, dans une zone de cours et jardin, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un dépassement mineur.

36. Elle conclut de ce qui précède que l'acte attaqué ne peut raisonnablement indiquer que les dérogations sont marginales et ne remettent pas en cause la philosophie du PCA, et que les modifications apportées au projet ne permettent pas de considérer que l'esprit du PCA est respecté, au vu des douze dérogations qu'il implique. Elle considère que la circonstance, rappelée dans l'acte attaqué, que le projet litigieux répond à trois des objectifs principaux du PCA, « à savoir la valorisation de la localité par l'extension de son centre urbain et la recomposition d'îlots, la favorisation de l'implantation d'un habitat adapté aux besoins locaux et, plus particulièrement, d'un habitat pour jeunes ménages et personnes âgées, ainsi que la réduction des coûts à charge de la collectivité en matière de dépenses publiques », ne constitue pas une garantie de l'absence de dénaturation du PCA. À son estime, l'objectif du projet ne peut se confondre avec ses caractéristiques concrètes et ne justifie pas les nombreuses dérogations au PCA octroyées par la partie adverse.

Elle observe que celle-ci tente de justifier l'absence de dénaturation du PCA par la troisième dérogation, par le fait que les bâtiments en projet ont des profondeurs variant entre 14,25 et 16,25 mètres, que les écarts restent donc minimes et estime que cet argument ne convainc pas, dès lors que l'absence de dénaturation du PCA doit être appréhendée au regard du nombre et de l'ampleur des dérogations autorisées et que ces deux éléments constituent des indices de dénaturation.

Elle soutient que la motivation de l'acte attaqué est contradictoire dans la mesure où la partie adverse y indique que la contrainte principale du concours était le respect des options du PCA mais, dans le même temps, que les « contraintes » imposées dans le cadre du même concours requièrent de déroger au même PCA. Elle considère également qu'il s'agit d'une formule stéréotypée qui ne démontre pas que la partie adverse a vérifié sur la base d'un examen concret que le projet ne dénaturait pas le PCA.

37. En une seconde branche, jurisprudence à l'appui, elle fait valoir que les dérogations 2, 3, 11 et 12 accordées portent atteinte aux prescriptions graphiques du PCA « Grands Prés », à savoir le tracé de la voirie, la délimitation des zones constructibles et le zonage, qui constituent des données fondamentales et essentielles d'un PCA et qu'elles sont, partant, irrégulières, de sorte que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en les accordant. Elle ajoute qu'au-delà de leur portée et cumulées avec les autres dérogations admises, ces dérogations conduisent à la dénaturation du PCA, en raison de leur nombre et de leur ampleur.

B. Mémoire en réplique

38. En réplique, elle considère que les considérations émises par les parties adverse et intervenante en réponse au moyen, sont théoriques, se contentant toutes deux de reproduire *in extenso* les motifs de l'acte attaqué.

Elle relève notamment que les zones constructibles 10.3 et 10.4 vont effectivement jusqu'aux limites de propriété mais que les densités prévues dans ces zones (35 pourcents de la surface constructible en 10.4 et 50 pourcents en 10.3) permettent de prévoir la distance requise par rapport aux propriétés voisines. Elle estime que la surface constructible de la zone 10.4 à prendre en compte pour le calcul de la densité doit évidemment faire abstraction de la partie constructible se trouvant sur un terrain appartenant à un particulier. Elle en déduit que la modification du tracé de la voirie entre les bâtiments 9 et 10 n'était pas nécessaire, en tout cas pas pour les motifs avancés.

Elle indique qu'alors que le PCA prévoit que les volumes secondaires ne peuvent comprendre qu'un seul niveau et que les volumes principaux peuvent au maximum présenter 12 mètres de profondeur, les bâtiments prévus ont des profondeurs variant entre 14,25 et 16,25 mètres en volume principal, ce qui implique des écarts qui varient de 2,25 ou 4,25 mètres répartis sur quatre niveaux. Elle considère qu'il ne s'agit pas d'écarts minimes, de sorte qu'ils portent atteinte aux options essentielles du PCA quant à la composition urbanistique globale du nouveau quartier.

Elle rappelle que l'un des objectifs poursuivis par les prescriptions du PCA est de permettre une alternance des volumes principaux et des volumes secondaires comme on les retrouve sur le bâti existant.

C. Dernier mémoire

39. Dans son dernier mémoire, elle fait valoir, à propos de la « dérogation 5 », que l'article 1^{er} du CoDT [sic] ne peut primer sur le PCA qui a valeur réglementaire et qu'il en va de même de l'avis du collège communal du 16 janvier 2017 qui ne constitue qu'un avis. Elle maintient que le projet implique à certains endroits des constructions présentant trois niveaux avec, en outre, un aménagement des combles à certains endroits, en méconnaissance du PCA.

En ce qui concerne la « dérogation 6 », elle relève que dans la zone 13.2, le PCA prévoit « un mode d'occupation : aux immeubles à fonctions intégrées, à caractère individuel ou collectif bas, dont les corps principaux sont établis en ordre continu et semi-continu » et que cette prescription correspond à la philosophie du plan qui vise des « volumes modulés en unité limitée (discontinuité) de manière à préserver l'intimité, l'éclairement, des dégagements et perspectives », tandis que l'acte attaqué autorise un projet qui comprend un front de construction continu, empêchant des perspectives et des vues notamment vers la colline qui jouxte le projet et dénaturant, partant, les prescriptions claires du PCA. Elle fait grief à l'autorité de tenter de justifier *a posteriori* l'octroi important de dérogations.

En ce qui concerne la « dérogation 12 », elle reproche à l'acte attaqué de maximiser à outrance l'emprise parcellaire en autorisant un projet qui s'étale sur toute la profondeur de la parcelle, au mépris des prescriptions réglementaires.

VI.2. Examen

A. Première branche

40. Sur la première branche, il n'est pas contesté que le projet litigieux est dérogoire au plan communal d'aménagement ni que, comme le relève l'acte attaqué, douze dérogations sont sollicitées par la demanderesse de permis.

L'article 127, § 3, du CWATUP, alors applicable, est rédigé comme suit :

« Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o et 8^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écarter du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement ».

Cette disposition habilite à « s'écarter » notamment d'un plan communal d'aménagement. L'interprétation restrictive s'impose, comme l'a souligné la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 87/2007 du 20 juin 2007. Si l'article 127, § 3, du CWATUP, alors applicable, n'exige pas, à la différence de l'article 114 du même Code, que la dérogation soit accordée à titre exceptionnel, et même s'il emploie une autre expression, la motivation du permis doit cependant porter aussi sur la nécessité de « s'écarter » du PCA et sur la condition requise que les actes et travaux « soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage ».

Il est donc requis de l'autorité qui veut faire application de cet article 127, § 3, du CWATUP, de chercher d'abord à appliquer le plan qui demeure le principe de l'action, d'en rendre compte et de donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui l'ont convaincue de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan dans un cas particulier où la dérogation est permise. Une application correcte de cette disposition requiert que l'autorité ait d'abord une perception exacte des lignes de force du paysage et qu'elle établisse ensuite la manière selon laquelle, à son sens, le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose.

41. Dans ce cadre, le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation. 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; tout doute doit être exclu. L'étendue de la motivation exigée varie elle-même en fonction des caractéristiques du projet litigieux et de sa localisation.

Il convient également de rappeler qu'une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci. En d'autres termes, la dérogation accordée ne peut conduire à la dénaturation du règlement, c'est-à-dire qu'il doit conserver, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application. Si les dérogations accordées doivent chacune faire l'objet d'un examen individualisé, le nombre de dérogations à un instrument urbanistique n'est pas, en soi, la preuve d'une dénaturation de celui-ci.

42. En l'espèce, le projet litigieux vise à autoriser la construction de 55 logements (maisons et appartements) avec garages, ainsi que l'aménagement de voiries et d'espaces publics sur un bien situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 1 du quartier dit « Grands prés, Concorde et Petit Vinâve », approuvé le 8 mars 1995 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

L'acte attaqué, après l'énoncé des douze dérogations aux prescriptions du PCA sollicitées par la partie intervenante, décrit comme suit le quartier des Saules, tel que cela ressort des prescriptions du PCA :

- « - le quartier des Saules est compris entre la rivière (la Hoëgne), la rue Chinrue, les Rualettes et le versant du Tillot;
Ce quartier est marqué par sa proximité immédiate et son articulation directe avec le cœur historique de Theux. Le tissu urbain dense aux abords de la place du Petit Vinâve et de la rue Chinrue se relâche progressivement lorsqu'on s'en éloigne;
- l'îlot dispose d'un vaste terrain d'une surface de 3 hectares urbanisable et non bâti représentant un capital d'avenir d'une valeur rare par ce qu'il représente sur le plan des potentialités de développement de la localité. Cette zone est constituée d'anciens vergers formés d'un parcellaire fortement morcelé; l'ensemble est fermé par un versant relativement raide surplombé par un quartier de type pavillonnaire bien arboré;
- les espaces urbains sont essentiellement marqués par la présence de la place du Petit Vinâve. Celle-ci se rattache à la place du Perron par un espace tampon fort dilaté, elle est bordée de commerces;
- affectée au parking, la place du Petit Vinâve est bordée de fronts bâtis assez pauvres au niveau architectural et disparates contrastant voire récusant les qualités architecturales et urbanistiques du centre historique. L'arrière des bâtiments de la rue du Pont est formé de volumes d'annexes hétérogènes et hors échelle; un imposant immeuble industriel hors gabarit et à l'abandon marque également cet espace;

- le charme de cette place est affirmé par sa forme triangulaire, la présence de la rivière qui la longe et la volumétrie traditionnelle ainsi que la végétation d'accompagnement des propriétés situées sur l'autre rive;
- la rue Chinrue, très urbaine dans sa partie reprise au PCA, est bien rythmée et homogène. Elle comporte essentiellement de l'habitat et d'anciens ateliers dont la volumétrie s'inscrit dans l'ensemble et donne une densité intéressante à l'îlot. En vis à vis de ce front bâti, le mur de clôture du jardin du presbytère ceinture un parc communal orné de magnifiques hêtres;
- les Rualettes offre le caractère d'un sentier très pittoresque de par son tracé tortueux, son côté intimisme conféré par son étroitesse, l'encadrement de murs anciens en pierres et l'accompagnement végétal ».

Il rappelle les options d'aménagement du PCA relatives au quartier des Saules de la manière suivante :

- « - vu sa présence en bordure du centre et la réserve de ± 3 ha de terrains qu'elle constitue, cette zone régie par des contraintes juridiques particulières est affectée à l'habitat de type urbain dont les objectifs sont :
- ° valorisation de la localité par l'extension de son centre urbain et recomposition d'îlots fermés;
 - ° favoriser l'implantation d'un habitat adapté aux besoins locaux particulièrement de logements pour jeunes ménages et personnes âgées;
 - ° renforcer la dynamique et les potentialités socio-économiques et culturelles locales;
 - ° renforcer l'attractivité du centre, stabiliser le commerce qui a tendance à se déplacer vers la rue Hovémont;
 - ° réduire les coûts à charge de la collectivité en matière de dépenses publiques;
- les contraintes du site (limites de propriétés – topographie – réseau routier existant) imposent l'implantation de voiries tout en préservant des vues vers le coteau boisé et des perspectives vers le clocher de l'église;
Elles distribuent les volumes modulés en unités limitées (discontinuité) de manière à préserver l'éclairement, des dégagements et perspectives tant aux nouveaux habitants qu'aux riverains habitués à un cadre environnemental actuellement très privilégié;
- destinés à la circulation locale et en référence à la typologie traditionnelle du centre ancien protégé, la voirie publique et les cheminements projetés sont définis par une structure non rigide formée par des successions de respirations faites de gonflements et de rétrécissements des espaces et l'absence de parallélisme des fronts bâtis; dans ce même esprit et conformément à la morphologie des différentes places de Theux, une place triangulaire aère le nouveau tissu urbain, soigne la symbolique de ce nouveau quartier, privilégie la qualité de vie et la rencontre des habitants. La rue joignant la place du Petit Vinâve préserve, pour le futur, la capacité de densification du quartier et privilégie sa relation intime avec le centre urbain;
- la place du Petit Vinâve, affectée principalement au parcage, doit évoluer vers la constitution de fronts bâtis cohérents et homogènes tant pour ce qui concerne l'îlot de la rue du Pont que celui du syndicat agricole; cet ancien bâtiment industriel doit être recomposé et réaffecté à l'habitat et au commerce. L'implantation d'un kiosque ou d'un petit marché de quelques m² pourrait judicieusement animer l'espace et affirmer sa transition par rapport à la route nationale;

- la rue Chinrue, les Rualettes, le quai des Saules et la place de la Concorde conservent la morphologie générale actuelle; la possibilité d'établir un pont franchissant les deux rives de la Hoëgne doit être maintenue ».

Il justifie ensuite chacune des dérogations au PCA suscitée par le projet.

43. La dérogation (1) concerne les zones de voiries et d'espaces publics (50.1) et consiste en une différence de hauteur de 5 centimètres entre le trottoir et la rue. Autoriser cette dérogation permet, selon l'acte attaqué, de « mieux protéger les piétons en marquant l'espace qui leur est réservé par rapport à la voirie ».

44. La dérogation (2) a trait au plan de destination (10.3 et 10.4) et consiste dans le non-respect du tracé de la voirie et de l'espace public entre les bâtiments 9 et 10. L'acte attaqué la justifie dans les termes suivants :

« Déroger au PCA permet de respecter les délimitations des propriétés. En effet, une partie du terrain située vers l'Ouest n'est pas la propriété du demandeur. Il faut tenir compte de cette situation, ce qui implique de modifier la forme et le positionnement de la voirie prévue au PCA. Respecter le PCA aurait comme conséquence que le bâtiment n° 9 devrait s'implanter à la limite de la propriété voisine arrière puisque la zone constructible prévue par le PCA est sise contre les terrains voisins.

Pour le bâtiment 2, respecter le PCA aurait impliqué des modifications du relief du sol dès lors que l'endroit du bâtiment 2 est très pentu.

Le déplacement des zones constructibles pour les bâtiments 2 et 9 est également une conséquence de la modification du tracé de la voirie entre les bâtiments 9 et 10 ».

45. La dérogation (3) concerne le plan de destination (10.3, 10.4 et 13.2) et porte sur le déplacement des zones constructibles pour les bâtiments 2 et 9 et le non-respect des zones constructibles pour tous les bâtiments. Elle est octroyée parce que respecter les zones constructibles du PCA ne permet pas de minimiser les modifications à apporter au relief du sol.

Aux termes de l'acte attaqué, la demanderesse de permis avait expliqué la nécessité de cette dérogation par le fait que, suite au non-respect du tracé de la voirie et vu le relief du terrain naturel, l'implantation des bâtiments 2 et 9 ne respecte pas intégralement les zones constructibles et la profondeur de la zone de construction qui prévoit des bâtiments d'une profondeur variant entre 14,25 et 16,25 mètres, implique des écarts minimes et « ne port[e] pas atteinte aux options essentielles du PCA quant à la composition urbanistique globale du nouveau quartier »

46. La dérogation (4) est relative à la zone d'habitations et de service (13.2) et consiste en un nivellement et des déblais supérieurs à 0,75 mètre sans

muret de soutènement pour les bâtiments 6, 7 et 8, justifiés par le fait que le PCA n'a pas tenu compte des changements climatiques.

L'auteur de l'acte attaqué admet que des talutages sont préférables à des modifications plus importantes du relief du sol dès lors, notamment, qu'ils « permett[ent] de faire une liaison entre les constructions et le terrain fini et, partant, [...] une absorption des eaux qui ne vont pas buter contre un ouvrage de soutènement ».

47. La dérogation (5) qui concerne la zone d'habitations et de service (13.2) autorise l'occupation des combles par des appartements pour les bâtiments 1 et 7, et, pour le bâtiment 2, par les chambres des appartements en duplex.

À l'estime de l'auteur de l'acte attaqué, cette dérogation est justifiée eu égard au principe de « gestion parcimonieuse du sol », affirmé par l'article 1^{er} du CWATUP, qui encourage une densification de l'occupation des bâtiments, « ce que ne retient pas le PCA en interdisant l'occupation des combles », et vu l'existence d'ouvertures verticales vers l'extérieur de toutes les pièces de vie.

48. La dérogation (6) relative à la zone d'habitations et de service (13.2), autorise un décrochement de toiture supérieur à 50 centimètres pour le bâtiment 2, demandé « vu le relief à cet endroit », au motif que « le PCA n'a pas tenu compte des incidences paysagères ou plus exactement des obligations paysagères que tout projet doit respecter comme l'expose l'article 127 du Code », que « cette obligation de respecter le paysage est tout autant rappelée par l'article 1^{er} du Code et que les décrochements prévus permettent, vu le relief du sol, de respecter cette obligation et tendent aussi à minimiser la modification du relief du sol ».

49. La dérogation (7) concerne également la zone d'habitations et de service (13.2). Elle autorise des éléments architecturaux en saillie pour les bâtiments 2 et 7, indiquant que ceux-ci permettent « d'assurer un éclairage naturel en toiture et, partant, de respecter les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (logement) en matière de luminosité, ce que le PCA n'a pas prévu en n'autorisant pas l'aménagement des combles, ce qui répond par ailleurs au principe de gestion parcimonieuse du sol ».

50. La dérogation (8) est, elle aussi, relative à la zone d'habitations et de service (13.2) et son octroi permet une hauteur sous corniche trop basse pour le bâtiment 6. L'acte attaqué la justifie par le fait que respecter le PCA ne permet pas d'intégrer la volumétrie dans le bâti existant alors que tout projet doit tendre à respecter les lignes de force du paysage dont fait partie le bâti existant.

51. La dérogation (9) à la zone d'habitations (10.4) qui autorise des bâtiments en ordre discontinu pour le bâtiment 9 est justifiée comme suit :

« Le PCA impose la réalisation de deux habitations isolées. Or, l'article 1^{er} du Code impose de rencontrer de manière durable les besoins énergétiques par la performance énergétiques des bâtiments, ce que permet de rencontrer la construction de deux bâtiments mitoyens et ce que ne permet pas de rencontrer le PCA ».

52. La dérogation (10) visant, pour les zones 10.3, 10.4 et 13.2, une couleur des briques et châssis non conformes pour l'ensemble du projet, n'est pas autorisée par l'acte attaqué qui impose le respect du PCA et que les briques mises en œuvre soient exclusivement de tonalité rouge/brun.

53. La dérogation (11) relative, pour les zones 13.2 et 13.3, aux parking et plaine de jeux dans les zones constructibles, est justifiée comme il suit :

« Il n'est pas possible de respecter le PCA compte tenu de la configuration de la propriété du demandeur de permis (les limites de sa propriété coupent une zone constructible en 2 dans le sens de la longueur). Les places de parking, selon le PCA, doivent être situées le long de la voirie dans la zone constructible. Cependant, le PCA ne tient pas compte de ce que les places de parking doivent être de deux par logement. La localisation de ces places de parking sera également nécessaire pour desservir le projet. Cela permet également d'élargir l'offre de stationnement dans le cœur de Theux, ce que n'a pas prévu le PCA. Enfin, l'implantation de la plaine de jeux à un endroit non prévu initialement permet un accès sécurisé à celle-ci, alors que le PCA prévoyait une traversée de placettes, ce qui est source d'insécurité ».

54. Enfin, la dérogation (12) visant le bâtiment 2 au regard des zones 10.4 et 13.2, autorise le « parking en sous-sol en zone de cours et jardin ». Elle permet, selon l'autorité, l'augmentation du nombre de places de parking grâce au fait qu'il ne s'agit plus uniquement de places en extérieur. L'acte attaqué ajoute qu'« intégrer un parking en sous-sol, vu le profil du terrain qui est incliné, permet une intégration paysagère et limite les modifications du relief du sol ».

55. La partie adverse considère que, malgré les dérogations précitées octroyées, le projet litigieux ne conduit pas à la dénaturation du règlement en cause mais qu'au contraire, il rencontre les options du PCA pour les raisons suivantes :

- « - il implante un habitat adapté aux besoins locaux (jeunes ménages et personnes âgées) en ce qu'il prévoit des immeubles à appartements et des maisons unifamiliales. Il favorise par ailleurs, par le nombre de chambres différent d'une maison ou d'un appartement, une mixité entre des jeunes ménages et des personnes âgées;
- il réduit les coûts à charge de la collectivité en matière de dépenses publiques en ce que le demandeur doit transmettre dans le domaine public la voirie et les aménagements annexes à titre gratuit;

- il valorise la localité par l'extension de son centre urbain et la recomposition d'îlots;
- il participe à renforcer un développement socio-économique et culturel par l'arrivée de nouveaux habitants et il renforce l'attractivité du centre;
- la voirie prévue respecte l'esprit du PCA, elle distribue les volumes de manière à préserver l'intimité, l'éclairement, des dégagements et perspectives tant aux nouveaux habitants qu'aux riverains habitués à un cadre environnemental actuellement très privilégié. Destinée à la circulation locale, la rue projetée est définie par une structure non rigide formée par des successions de respirations faites de gonflements et de rétrécissements des espaces et l'absence de parallélisme des fronts bâtis. Une place triangulaire aère le nouveau tissu urbain, soigne la symbolique de ce nouveau quartier, privilégie la qualité de la vie et la rencontre des habitants ».

À cet égard, l'auteur de l'acte attaqué considère que les dérogations autorisées sont marginales, qu'elles « ne remettent pas en cause de manière générale la philosophie du PCA, ni même l'ensemble de sa conception et de ses prescriptions », que le projet ne porte que sur une partie du PCA, qu'il « n'altère pas la mise en œuvre du solde » et que, notamment, les adaptations induites des dérogations admises visent à optimiser l'intégration cohérente du projet avec l'environnement bâti, « de façon moins perturbatrice pour les riverains ».

56. L'acte attaqué précise encore ce qui suit, à propos des dérogations accordées :

« Considérant que pour les dérogations 5, 6, 7 et 8, on peut considérer que les maisons d'habitation unifamiliales ainsi que les immeubles à appartements sont traités avec le même langage architectural de telle sorte que cela permettra d'obtenir une certaine uniformité de style identitaire au nouveau quartier en relation avec le centre mais sans obérer de façon significative sa lisibilité avec le centre de la commune et son bâti traditionnel;

Que l'objectif du demandeur est de créer un ensemble résidentiel, conservant le caractère traditionnel de la région, qui soit le plus intégré possible à son environnement et que ce dernier offre un cadre de vie cohérent et harmonieux aux riverains actuels et habitants futurs;

[...]

Considérant que pour les dérogations 4, 9 et 12, il est évident que le projet présenté respecte au mieux les niveaux et pentes du terrain naturel, la déclivité est importante dans certaines parties du terrain, la réalisation d'un parking en sous-sol du bâtiment 2 n'est pas contraire au bon aménagement des lieux, le couvrir d'une toiture végétale est un plus;

Considérant que pour les dérogations 1, 2, 3 et 11, le non-respect du tracé de la voirie entre les bâtiments 9 et 10 implique un déplacement des zones constructibles des bâtiments 2 et 9; par contre la localisation des emplacements de parking destinés au public au sens large en zone de construction permet d'élargir l'offre de stationnement dans le cœur de Theux et l'aménagement d'une plaine de jeu dans la même zone de construction apporte un lieu de convivialité proche de la nouvelle place;

Considérant, de plus, que toutes les constructions ont été conçues de manière à ce que les accès carrossables et les accès piétons respectent les normes réglementaires en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, des véhicules de secours, etc;

Considérant que la profondeur des bâtiments dépasse légèrement les zones prévues (10.3, 10.4 et 13.2) sans impact cependant sur la perception de ces bâtiments;

Considérant qu'en ce qui concerne la condition du respect, de la recomposition ou de la restructuration des lignes de force du paysage (critères non cumulatifs visés à l'article 127, § 3, du CWATUP), comme il vient de l'être exposé, le projet n'entraîne pas de rupture vis-à-vis du contexte, dès lors que les bâtiments et la voirie auront un gabarit et une implantation comparables à ceux préconisés par le PCA et intégrés à l'environnement bâti et non bâti; qu'ainsi, les voiries suivent le relief du sol, les bâtiments sont implantés à différents niveaux pour suivre les voiries, les gabarits des immeubles sont adaptés selon le type de bâtiment et la densité est en harmonie avec le bâti existant; que le langage architectural est ainsi en relation avec le centre et son bâti traditionnel;

Qu'en outre, le projet tend à respecter au mieux les niveaux et les pentes du terrain naturel et prévoit des zones végétalisées et verdurisées lesquelles constituent un apport favorable en termes d'impact paysager; qu'ainsi, de nombreux arbres seront plantés sur les parties communes et les parties privées tout en maintenant des percées visuelles entre les bâtiments; que la végétalisation du site permet également d'offrir une plus-value au paysage, en réaffirmant une certaine empreinte végétale;

Considérant que l'architecture développée est une architecture simple mais qui devrait, toutefois, sans devenir trop austère, tendre vers plus de sobriété en ce qui concerne les différentes tonalités des matériaux et les divers artifices architecturaux mis en place sur les façades principales; en façade avant du bâtiment 1, la travée centrale sera en petit granit (Cfr la partie C du bâtiment 2) et tous les autres éléments décoratifs seront supprimés ».

57. Il résulte de ce qui précède que l'autorité montre, à travers les motifs du permis attaqué, que les dérogations au PCA ne sont pas accordées par facilité, mais avec modération – notamment lorsqu'elle refuse la dérogation relative à la couleur des briques et châssis –, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe. À cet égard, elle considère que le projet est conforme à la philosophie générale du PCA et en rencontre les options d'aménagement et les prescriptions urbanistiques essentielles, indiquant, pour l'ensemble des dérogations admises, jugées en réalité marginales, qu'elles ne dénaturent pas le PCA mais que, sur certains points, il y avait lieu de s'écarter de celui-ci dans un objectif de réalisation optimale du projet.

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

En l'espèce, à de nombreux égards, les critiques formulées par la requérante sur la motivation de l'acte attaqué quant aux dérogations accordées constituent des arguments d'opportunité, la requérante ne partageant pas les options choisies par l'autorité et faisant part de ses propres suggestions et appréciations. Elle reste toutefois en défaut d'indiquer en quoi les motifs qui fondent la décision d'octroyer la dérogation seraient inexacts, inadéquats ou juridiquement inacceptables.

59. Il en va ainsi des arguments concernant la dérogation (1), justifiée par la sécurité des piétons, sans que la requérante n'expose en quoi cela ne serait pas le cas ou en quoi cela constitue une atteinte importante au PCA.

À propos de la dérogation (2), la requérante se borne à indiquer qu'il s'agit d'une solution de facilité et que la construction est possible sans empiéter sur la limite de la propriété voisine, mais elle n'établit pas qu'en accordant la dérogation, l'autorité s'est fondée sur des éléments erronés ou dénature le PCA. Pour la dérogation (3), justifiée par l'octroi de la dérogation (2), la partie adverse observe notamment que les écarts de profondeur des bâtiments restent minimes et n'ont pas d'impact sur la perception des bâtiments, ceux-ci respectant, pour le surplus, « les normes réglementaires en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, des véhicules de secours, etc. ». Les critiques émises par la requérante sur ce point, suggérant notamment qu'une diminution de l'emprise au sol eut été possible ou mettant en cause la conception architecturale du bâtiment, constituent autant d'arguments d'opportunité, qui n'établissent pas que l'autorité s'est fondée sur des données inexactes ou a porté atteinte aux options essentielles du PCA.

La requérante ne remet pas valablement en cause le motif sous-tendant la dérogation (4), se limitant à douter que les talutages soient préférables aux murets de soutènement sans toutefois exposer en quoi ce choix ne permet pas d'éviter une augmentation du risque d'érosion et d'infiltration, comme l'indique l'acte attaqué.

À propos de la dérogation (5) relative aux combles, il n'est pas contradictoire d'observer que l'article 1^{er} du CWATUP « impose d'encourager » une densification de l'occupation des bâtiments. Pour le reste, la critique du choix d'une occupation maximale des espaces disponibles qui entraîne un « entassement d'habitants dans des espaces réduits », selon l'appréciation personnelle de la requérante, ne peut être retenue. Il en va de même pour la dérogation (6), à propos de laquelle, si la requérante critique le bâtiment tel qu'il est prévu en soulignant qu'il eut été préférable de privilégier des bâtiments discontinus, elle n'indique pas en quoi

la dérogation est injustifiée ou porte une atteinte disproportionnée aux options d'aménagement du PCA. Elle ne démontre pas non plus en quoi la dérogation (7) qui autorise des éléments architecturaux en saillie pour assurer un éclairage naturel en toiture, se fonde sur une base erronée en renvoyant notamment aux dispositions du Code wallon de l'habitation durable (logement) en matière de luminosité.

Enfin, la critique visant la dérogation (12) qui autorise un parking en sous-sol en zone de cours et jardin, fait valoir que la justification selon laquelle il s'agit d'augmenter le nombre de places de parking, de permettre une intégration paysagère et de limiter les modifications du relief du sol, est fondée sur des arguments faibles et que « respecter le PCA n'aurait pas permis autant de largesse, sauf à réduire le nombre de logements et de places de parkings ». À nouveau, la requérante ne démontre pas qu'une telle justification de la dérogation n'est pas acceptable.

60. Il résulte de ce qui précède que la requérante ne démontre pas que les dérogations suscitées par le projet litigieux, nombreuses mais pour la plupart marginales, entraînent une dénaturation du PCA applicable. Au contraire, il ressort de la motivation de la décision attaquée que la partie adverse juge que le projet rencontre les options générales d'aménagement du PCA et elle justifie chaque dérogation qu'il implique, en indiquant quels sont les impératifs qui les rendent nécessaires, dans le but de la réalisation optimale du projet, sans qu'il soit question de dénaturer le PCA. Il n'apparaît pas qu'en procédant de la sorte, la partie adverse a agi par facilité ou que sa décision procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

B. Seconde branche

61. L'enseignement de l'arrêt n° 220.261 du 10 juillet 2012 sur lequel s'appuie la seconde branche, se fonde sur des éléments factuels propres à la cause pour conclure à une atteinte « au cœur même » des PCA applicables et de leurs données fondamentales et essentielles. Cette jurisprudence n'est pas transposable en la présente affaire. Notamment, il ne peut en être déduit que toute atteinte au zonage ou à l'alignement prévus par un PCA applicable emporte nécessairement une remise en cause de données fondamentales et essentielles de celui-ci. Une dérogation de minime importance à ces données ne peut avoir pour conséquence de dénaturer le plan.

62. En l'espèce, après le détail des éléments, ci-avant rappelés dans le cadre de la première branche, qui démontrent, à l'estime de la partie adverse, que le

projet litigieux ne dénature pas les options fondamentales du PCA mais, au contraire, en rencontre les options d'aménagement en ce qui concerne le « Quartier des Saules », l'acte attaqué contient les considérations suivantes :

« Considérant que le projet ne respecte pas les prescriptions du PCA; qu'ainsi, douze dérogations sont sollicitées; que ces dérogations sont en réalité marginales et ne remettent pas en cause de manière générale la philosophie du PCA, ni même l'ensemble de sa conception et de ses prescriptions;

Qu'en effet, le projet distribue des volumes modulés en unités discontinues de manière à préserver l'intimité, l'éclairage et en préservant des dégagements et perspectives tant des nouveaux habitants que des riverains;

Que par ailleurs, le projet ne porte que sur une partie du PCA et n'altère pas la mise en œuvre du solde ».

Il en ressort que le projet ne couvre pas l'intégralité du PCA et ne porte pas atteinte à la mise en œuvre du PCA non couverte par le projet, soit le solde. Par ailleurs, la requérante n'explicite pas concrètement en quoi chacune des dérogations autorisées emporte une modification à ce point importante par rapport aux prescriptions applicables qu'elle entraîne la dénaturation du PCA. Elle se contente de rappeler, de manière générale, l'objet des dérogations accordées et d'affirmer, sur cette seule base, que leur cumul conduit à la dénaturation du PCA.

La seconde branche du moyen n'est pas fondée.

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

VII. Quatrième moyen

64. Dans son dernier mémoire, la requérante renonce au quatrième moyen. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner.

VIII. Indemnité de procédure

65. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

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, en audience publique de la XIII^e chambre, le 3 mai 2023, par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Florence Piret,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux