

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

n° 265.826 du 24 février 2026

A. 243.023/XIII-10.502

En cause : 1. **A. H.**,
 2. **P. P.**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Aurélie VANDENBERGHE, avocat,
 rue du Lombard 67
 5000 Namur,

contre :

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

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée
SEDAB INVEST,
ayant élu domicile chez
M^e Alexandre PIRSON, avocat,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 21 septembre 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, l'annulation de l'arrêté du 9 juillet 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire décide de retirer sa décision de refus du 22 mars 2024 et de délivrer à la société à responsabilité limitée (SRL) Sedab Invest un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte de treize logements, un centre communautaire, un centre médical et un espace polyvalent sur un bien sis à Waremmé, avenue de la Tannerie, et, d'autre part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de cet acte.

II. Procédure

2. L'arrêt n° 260.885 du 1^{er} octobre 2024 a accueilli la requête en intervention introduite par la SRL Sedab Invest, ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.260.885). Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite par les parties adverse et intervenante respectivement les 14 et 15 octobre 2024.

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

M. Yves Delval, 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 requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 octobre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 novembre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Aurélie Vandenberghe, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Alexandre Pirson, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 260.885 du 1^{er} octobre 2024. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Premier moyen, en sa première branche

IV.1. Thèse des parties requérantes

4. Les requérants prennent un premier moyen de la violation de la théorie du retrait des actes administratifs, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'effet utile de l'annonce de projet, du devoir de minutie et du principe de légitime confiance, ainsi que d'un revirement d'attitude, de l'insuffisance et de l'absence des motifs, de leur inexactitude, et d'une erreur manifeste d'appréciation.

5. En la première branche, ils reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir retiré sa décision de refus, adoptée le 22 mars 2024, sans exposer l'irrégularité dont celle-ci était affectée, alors qu'un tel retrait entraîne les mêmes effets qu'un arrêt d'annulation. Ils observent que, sauf la disparition d'un considérant qui demeure pourtant pertinent pour refuser le projet, la motivation de l'acte attaqué est presque identique au refus de permis qui fait l'objet du retrait litigieux. Ils font valoir qu'une décision de refus de permis d'urbanisme prise sur recours est un acte créateur de droit pour l'autorité de première instance et pour les tiers qui tirent un avantage de ce refus. Ils sont d'avis qu'il en va du respect du principe de légitime confiance qu'un refus de permis ne puisse être retiré sur la base de pures considérations en opportunité.

IV.2. Thèse de la partie adverse

6. Sur les deux branches du moyen réunies, la partie adverse répond que les requérants n'ont pas intérêt à contester la décision de retrait du refus dès lors que le seul acte qui semble leur causer grief est la décision d'octroi du permis d'urbanisme. Elle ajoute qu'en tout état de cause, l'acte attaqué contient une motivation circonstanciée sur le bon aménagement des lieux et justifie à suffisance le revirement d'attitude adopté par l'autorité. Elle précise que, comme l'indique l'autorité, c'est à la suite du courrier du médiateur que le ministre a procédé à une nouvelle analyse du dossier et décidé d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

IV.3. Thèse de la partie intervenante

7. La partie intervenante résume ses arguments sur la première branche du moyen de la manière suivante :

« 1. À titre principal, les requérants n'ont pas intérêt à critiquer l'absence de justification d'un retrait de refus de permis d'urbanisme car ce volet de la décision

n'a pas d'impact sur leur situation et, en tout état de cause, concerne un volet de la décision qui est un acte non créateur de droit dans leur chef.

2. À titre subsidiaire, les requérants sont parfaitement en mesure de comprendre, à la lecture de l'acte attaqué, le motif de retrait de la décision de retrait contenue dans l'acte attaqué dès lors que :

- d'une part, l'acte attaqué vise expressément la réclamation du 18 avril 2024 – laquelle dénonce une absence irrégulière de prise en compte de la proposition du SPW – comme point de départ de l'avis du médiateur qui invite la partie adverse à revoir sa décision;
- d'autre part, la saisine du médiateur fut elle-même relayée dans la presse par la ville (pièce 20).

Il en ressort que l'obligation de motivation formelle rattachée au retrait intervenu a été respectée en l'espèce.

Subsidiairement et en tout état de cause, le refus de permis du 22 mars 2024 n'était pas un acte créateur de droit dans le chef des requérants, si bien qu'il pouvait être retiré en tout temps et sans motivation spéciale ».

IV.4. Mémoire en réplique

8. Les requérants répliquent qu'à supposer que, dans le courrier de saisine du médiateur, l'intervenante dénonce une illégalité qui a fondé la décision de retrait contestée, l'argument n'est pas pertinent, dès lors que c'est à l'autorité compétente elle-même d'énoncer, dans sa décision, l'illégalité affectant la décision initiale pour en justifier le retrait. Ils ajoutent que le ministre peut toujours se départir de la position exprimée dans la proposition de décision de l'administration sans qu'il s'agisse d'une illégalité.

Quant à la qualité d'acte créateur de droit, notamment à leur bénéfice, du refus de permis du 22 mars 2024, ils soulignent que celui-ci leur donnait amplement satisfaction et que la décision le retirant a modifié l'ordonnancement juridique et leur fait grief notamment quant à ses conséquences, puisqu'elle a permis un réexamen du projet contesté et la délivrance du permis, en l'absence du constat d'une illégalité affectant le refus initial.

IV.4. Dernier mémoire de la partie intervenante

9. Concernant l'intérêt des requérants au moyen, la partie intervenante fait valoir que l'annulation de l'acte attaqué n'implique pas que le permis sollicité ne puisse plus être délivré à nouveau, puisque le délai de retrait, ouvert avant l'acte attaqué, sera rouvert, notamment du fait de la saisine du médiateur de la Région wallonne suspendant le délai de recours contre la décision de refus.

10. Sur le fond, quant à la justification de la décision de retrait dans l'acte attaqué, elle fait valoir que la lecture de celui-ci établit que la saisine du médiateur est

connue des parties et que, face à un rapport favorable du SPW - direction des recours et après l'avis du médiateur dénonçant une lacune de motivation formelle dans le refus initial, l'illégalité de celui-ci est manifeste. À son estime, ce refus de permis présentait, à l'évidence, un défaut de motivation formelle adéquate, puisque rien n'y justifie un revirement d'attitude de la part de la partie adverse et que c'est la raison pour laquelle le médiateur a invité celle-ci à revoir sa décision. Elle explique qu'après avoir affirmé ne pas introduire de recours contre l'acte attaqué, la ville de Waremme a changé d'avis pour des raisons politiques mais qu'on ne peut reprocher à la partie adverse de ne pas faire davantage état des carences évidentes de son refus préalable, sous peine de faire preuve d'un formalisme excessif.

IV.6. Examen

11. L'arrêt n° 260.885 du 1^{er} octobre 2024 a jugé le premier moyen sérieux en sa première branche, au terme de l'analyse suivante :

- « 1. Il ressort des motifs de l'acte attaqué que c'est à la suite du rapport du médiateur que l'autorité de recours a décidé de procéder, selon ses propres termes, “à une nouvelle analyse de cette demande de permis d'urbanisme”. Cette approche est conforme au rapport de médiation dont la conclusion recommande notamment “de procéder à une nouvelle analyse de [la] demande de permis et d'envisager son octroi sous conditions”.

L'auteur de l'acte attaqué n'indique pas formellement que sa décision de refus, prise le 22 mars 2024, est irrégulière. Les motifs propres que le permis comporte relèvent en ce sens d'une appréciation du projet en opportunité au regard du bon aménagement des lieux. Par rapport à la décision de refus, laquelle est certes particulièrement peu intelligible, c'est surtout l'appréciation du caractère suffisant du nombre d'emplacements de parking qui semble avoir évolué.

2. *Prima facie*, le retrait opéré par le ministre à la suite de la recommandation du médiateur semble assimilable à la situation dans laquelle un demandeur de permis introduit un recours gracieux auprès de l'autorité.

Saisie de cette voie de recours administrative non organisée, le ministre ne paraît pas disposer de possibilités de statuer en dehors des règles classiques du retrait.

3. À tout le moins dans le chef des tiers riverains, le retrait d'une décision portant refus de délivrer un permis d'urbanisme modifie l'ordonnancement juridique à leur égard en affectant leur situation de manière défavorable.

Les parties requérantes ont dès lors intérêt au grief qu'elles formulent.

4. Dès lors que, dans le chef des parties requérantes, l'abrogation avec effet rétroactif du refus les place dans une situation désavantageuse, un tel retrait ne peut, *prima facie*, être opéré que si la décision à laquelle il se rapporte est irrégulière et l'autorité a l'obligation de se justifier à cet égard, le retrait constituant en lui-même une atteinte à la sécurité juridique.

5. Dès lors que la lecture des motifs de l'acte attaqué ne permet pas de déterminer les considérations de légalité – et non uniquement d'opportunité – sur lesquelles son auteur prend appui pour justifier sa décision de retrait, celle-ci est insuffisamment motivée.

6. Il s'ensuit que le moyen est sérieux en sa première branche ».

La procédure en annulation, notamment le dernier mémoire de la partie intervenante, n'apporte pas d'élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension, pour les raisons suivantes.

12. Si l'acte non créateur de droit peut toujours faire l'objet d'un retrait, l'acte créateur de droit ne peut en revanche être retiré qu'à une double condition : d'une part, l'acte doit être entaché d'une illégalité telle que son annulation aurait été prononcée par le Conseil d'État s'il avait eu à connaître d'un recours en annulation dirigé contre lui et, d'autre part, le retrait doit être opéré durant le délai de recours en annulation. En cas de recours, le retrait peut intervenir jusqu'à la clôture des débats.

Comme le relève l'arrêt de suspension, le retrait d'un acte administratif créateur de droit requiert le constat, par l'auteur du retrait, de l'illégalité de l'acte retiré. Ce constat d'illégalité doit reposer sur des motifs qui sont à la fois exacts, pertinents et légalement admissibles. Pour faire ce constat, l'auteur du retrait doit, conformément aux exigences ressortant des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, identifier les règles de droit qui ont été violées et la manière dont elles l'ont été. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Les règles relatives au retrait des actes administratifs valent comme principe général de droit, auquel il peut être dérogé par un acte législatif. Il ne ressort pas des dispositions organisant la « compétence du médiateur » et les « procédure et pouvoir du médiateur », reprises aux articles 13 à 28 du décret conjoint du 20 juillet 2023 de la Communauté française et de la Région wallonne relativement au service de médiation commun à la Communauté française et à la Région wallonne, que les législateurs concernés ont entendu déroger à ces règles.

En l'espèce, si l'arrêté de refus du 22 mars 2024 n'est pas un acte créateur de droit dans le chef de sa destinataire, il emporte un tel effet pour les riverains s'opposant au projet, de sorte qu'ils ont intérêt à critiquer son retrait par l'acte attaqué, qui ne pouvait intervenir que dans le respect des conditions rappelées ci-avant. Sur ce point, comme le décide l'arrêt de suspension, l'acte attaqué est insuffisamment motivé dès lors que ses motifs ne permettent pas d'identifier les considérations de légalité et non de simple opportunité sur lesquelles son auteur s'appuie pour justifier la décision de retrait.

Ce n'est pas faire preuve de formalisme excessif que d'exiger qu'une décision administrative procédant au retrait d'un acte administratif individuel au sens

de l'article 1^{er} de la loi du 29 juillet 1991 précitée, respecte le prescrit de celle-ci et fasse l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait lui servant de fondement, ce qui, en l'espèce, impliquait notamment le constat, par l'auteur du retrait, de l'illégalité de l'acte retiré.

13. Il résulte de ce qui précède qu'il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé en référé.

La première branche du premier moyen est fondée.

V. Quatrième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

14. Les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de minutie, ainsi que de l'erreur, de l'insuffisance et l'inadéquation des motifs de l'acte et de l'erreur manifeste d'appréciation.

15. Ils font valoir que plusieurs conditions auxquelles le permis d'urbanisme est soumis sont irrégulières parce qu'elles laissent une marge de manœuvre trop importante à sa bénéficiaire. Ils critiquent en particulier les conditions portant sur le déplacement du bâtiment de septante centimètres, le déplacement des citernes, le plan d'abattage ou de plantations à produire postérieurement à la délivrance du permis ainsi que les garages souterrains modifiés.

Ils sont d'avis qu'un changement d'implantation nécessite que les instances spécialisées et le public soient reconsultés. Ils font grief à la condition prévoyant le déplacement des citernes soit dans la zone de parking, soit à proximité immédiate du bâtiment à déplacer, de laisser un marge d'appréciation à la bénéficiaire de l'acte attaqué. Ils ajoutent que si le plan d'abattage ou de plantations doit être soumis au collège communal avant le début des travaux, cela implique que l'autorité délivrante n'était pas en possession d'un tel plan et que les informations nécessaires à cet égard faisaient défaut dans le dossier de demande; ils considèrent que la production d'un plan *a posteriori* et l'absence de précision quant aux essences choisies, alors que tout un bois est actuellement présent sur la parcelle, rend la condition illégale. S'agissant de l'aménagement de garages individuels souterrains ouverts mais aussi, le cas échéant, d'une partie fermée permettant le stockage, ils constatent qu'il s'agit d'une alternative offerte à la bénéficiaire du permis, ce qui ne se peut.

V.2. Thèse de la partie adverse

16. La partie adverse répond que, si le déplacement de l'implantation d'un bâtiment relève de l'essence même d'un projet, il n'en va pas de même lorsqu'il s'agit de déplacer l'implantation d'un projet de septante centimètres vers la gauche. Elle ajoute que la précision de l'ampleur du déplacement montre que celui-ci est minime et ne justifiait pas le dépôt de plans modificatifs. Par ailleurs, elle estime que les requérants n'ont pas intérêt à contester la condition portant sur le déplacement des citernes, dès lors qu'ils n'en tirent aucun grief, ni la troisième condition, soit celle ayant trait au plan d'abattage ou de plantations.

V.3. Thèse de la partie intervenante

17. La partie intervenante résume ses arguments sur le moyen de la manière suivante :

- « À titre principal, l'intervenante soutient que le moyen est irrecevable, dès lors que :
- la violation de toutes les dispositions et principes visés au moyen n'est en rien étayée et donc imprécise;
 - les requérants ne disposent d'aucun intérêt à invoquer l'illégalité des conditions du permis, dès lors que celles-ci ont un impact positif sur le projet et répondent à des avis et observations émis dans le cadre des enquêtes publique et administrative et, surtout, à des motifs de refus que la commune elle-même a opposés en première instance.

À titre subsidiaire, l'intervenante démontre l'absence de fondement du moyen dès lors que les conditions du permis attaqué répondent aux exigences de légalité au sens de l'article D.IV.53 du CoDT : ces conditions sont parfaitement précises, ne laissent pas de marge à l'intervenante et ont égard, la plupart du temps et pour ce qui concerne les carports, les citernes et les plantations, à des actes non soumis à permis d'urbanisme qui ne nécessitaient pas le dépôt de plans pour leur réalisation ».

V.4. Mémoire en réplique

18. S'agissant de la première condition critiquée, les requérants observent qu'aucune erreur matérielle n'est relevée dans l'acte attaqué concernant l'avis de la direction des cours d'eau non navigables mais que l'autorité compétente a estimé qu'un accès plus restreint ne posait pas de difficulté. Ils estiment que le problème subsiste cependant de s'assurer que le déplacement ne remette pas en cause le projet et qu'à cet égard, le déplacement du bâtiment vers la gauche est de nature à entraîner l'abattage d'autres arbres, non identifiés dans le dossier de demande.

À propos de la condition portant sur l'emplacement exact des citernes, ils soulignent que, quant à l'alternative offerte au bénéficiaire, la volonté de la partie adverse ne peut pas être présumée et que la zone à proximité de l'immeuble, non définie, peut donc être une zone pourtant destinée à la végétalisation de la parcelle.

Sur la troisième condition, qualifiée d'imprécise, ils insistent sur le fait qu'aucun plan d'abattage ou plantation ne figure au dossier ni n'est annexé à l'acte attaqué et qu'en outre, il doit être validé par le collège communal, qui n'est pas l'autorité ayant délivré le permis litigieux.

Concernant la quatrième condition, ils répliquent que, fût-elle destinée à répondre aux observations émises lors de l'annonce de projet, il reste qu'elle est imprécise, dès lors qu'elle laisse le choix à la bénéficiaire du permis de réaliser une partie des garages souterrains fermés et que la proportion suffisante pour l'emplacement d'un véhicule n'est pas davantage définie.

V.5. Dernier mémoire de la partie intervenante

19. S'agissant de l'intérêt au moyen, la partie intervenante insiste sur les éléments circonstanciés qu'elle a avancés, qui permettent de comprendre pourquoi les requérants n'ont pas intérêt à contester les réponses que la partie adverse apporte dans l'acte attaqué aux réclamations formulées dans le cadre de l'annonce de projet.

V.6. Examen

20. L'arrêt n° 260.885 du 1^{er} octobre 2024 a jugé le quatrième moyen sérieux, au terme de l'analyse suivante :

« 1. L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme il suit en ses deux premiers alinéas :

“ Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation”.

Il ressort des termes de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité. Par ailleurs, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers

ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

2. L'auteur de l'acte attaqué impose à son bénéficiaire de "décaler l'ensemble bâti de 70 cm vers la gauche". Par l'édiction de cette condition, l'auteur de l'acte attaqué entend donner suite à l'avis de la direction des cours d'eau non navigables en offrant un accès au Geer de 4,8 mètres, espace qu'il estime suffisant pour permettre le passage de "la plupart des engins de chantier". *Prima facie*, cette condition est précise et limitée quant à son objet. En l'absence de contrainte particulière, elle peut être considérée comme accessoire dès lors qu'elle ne remet en cause aucun des principaux paramètres du projet.

Il s'ensuit que ce grief n'est pas sérieux.

3. L'auteur de l'acte attaqué impose également de "déplacer les citernes 'bassin d'orage' dans la zone de parking ou à proximité immédiate du bâtiment". Cette condition est imprécise puisqu'elle laisse au bénéficiaire du permis d'urbanisme le choix entre les deux branches d'une alternative.

Il importe peu que le placement des citernes soit ou non soumis à permis dès lors qu'en évoquant ces installations dans le dispositif de l'acte attaqué, son auteur en fait un équipement nécessaire – et donc obligatoire – au projet.

Dans la mesure où l'emplacement des citernes peut exercer une influence sur la végétalisation du site, les parties requérantes présentent un intérêt suffisant à critiquer l'incertitude portant sur leur localisation exacte.

Il s'ensuit que ce grief est sérieux.

4. L'auteur de l'acte attaqué impose encore le respect d'une condition libellée comme il suit :

" planter au moins 8 arbres dans la zone arrière, en complément des arbres déjà existants représentés en plan. La végétation sera renforcée le long de la limite mitoyenne droite; un plan d'abattage/plantation, incluant également la zone avant, sera soumis au collège pour approbation préalable; les plantations seront réalisées dans un délai de 12 mois à dater de la fin du gros-œuvre, sur la base d'essences indigènes".

Dès lors que les documents joints à la demande de permis ne semblent pas comporter de plan d'abattage et de plantation, même sommaire, une telle condition laisse une place trop grande à une appréciation, conférée qui plus est à une autre autorité.

Le maintien du caractère arboré des parcelles étant un enjeu important pour les parties requérantes, celles-ci présentent un intérêt suffisant à critiquer l'incertitude affectant sur cette problématique.

Il s'ensuit que ce grief est sérieux.

5. Enfin, l'auteur de l'acte attaqué édicte la condition suivante :

" Les garages souterrains seront remplacés par des emplacements ouverts (suppressions des murs et portes); une partie pourra rester fermée en fond d'emplacement dès lors qu'une profondeur suffisante est préservée pour stationner une voiture".

Le libellé de cette condition est trop imprécis dans la mesure où, notamment, son auteur laisse le choix au bénéficiaire du permis de créer ou non des logettes de

rangement fermées, de surcroît sans que l'autorité ne détermine la mesure de la profondeur suffisante à préserver pour stationner un véhicule.

Les parties requérantes présentent un intérêt suffisant à critiquer une condition qui influence la problématique du parcage.

Il s'ensuit que ce grief est sérieux.

6. Par conséquent, le moyen est sérieux en ses trois derniers griefs ».

La procédure en annulation, notamment le dernier mémoire de la partie intervenante, n'apporte pas d'élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension, pour la raison suivante.

21. Le fait que, le cas échéant, l'autorité décidante a édicté l'article 3, alinéa 2, du dispositif de l'acte attaqué, qui soumet la délivrance du permis d'urbanisme contesté, notamment, au respect des conditions critiquées par les requérants, pour répondre aux réclamations émises lors de l'annonce de projet, n'implique pas nécessairement la régularité des conditions ainsi imposées, au regard des exigences légales.

Il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé en référé.

Le quatrième moyen est fondé dans les mesures qui précèdent.

VI. Autres moyens

22. Les premier et quatrième moyens sont partiellement fondés, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Il n'y a pas lieu d'examiner les deuxième, troisième et cinquième moyens.

VII. Indemnité de procédure

23. Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure au taux de base. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 9 juillet 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire décide de retirer sa décision de refus du 22 mars 2024 et de délivrer à la société à responsabilité limitée (SRL) Sedab Invest un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte de treize logements, un centre communautaire, un centre médical et un espace polyvalent sur un bien sis à Waremme, avenue de la Tannerie.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 48 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 800 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 février 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Simon Pochet,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux