

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

n° 266.322 du 8 avril 2026

A. 243.418/XIII-10.549

En cause : **la société à responsabilité limitée ESPACE NATURE**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît HAYET, Sophie OZCAN et
Kelly DAMSTÉN, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 novembre 2024, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 4 septembre 2024 par lequel le ministre du Territoire refuse de délivrer à la société à responsabilité limitée (SRL) Espace Nature un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la création d'un logement, de la construction de terrasses et de la modification des baies et du relief du sol, sur un bien sis Chemin du Blanc Caillou, 20 à Braine-l'Alleud.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a sollicité la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 2 mars 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 2 avril 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Laure Demez, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Alfredo Penta, *loco* M^{es} Kelly Damstén, Sophie Ozcan et Benoît Havet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, a été entendu en ses observations.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

1. Le 28 juillet 2023, la SRL Espace Nature introduit auprès de la commune de Braine-l'Alleud une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la création d'un logement, de la construction de terrasses et de la modification des baies et du relief du sol dans un bâtiment situé chemin du Blanc Caillou, 20 à Braine-l'Alleud, sur des parcelles cadastrées 3^{ème} division, section G, n^{os} 275D3 et 275B4.

Ce bâtiment, situé en zone forestière et en périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles, a été autorisé par un permis d'urbanisme octroyé le 21 septembre 2020 pour la construction d'un atelier de transformation du bois.

Le formulaire de demande de permis décrit son objet comme suit :

- « Les éléments à régulariser sont les suivants :
- création d'un logement ;
 - modification du relief du sol et des aménagements des abords ;
 - modification/suppression/création de baies en façade avant, arrière et latérales ;
 - ajout d'une fenêtre de toit ;
 - création d'une terrasse sur pilotis et sur deux niveaux ».

2. Le 21 août 2023, la demande est déclarée incomplète par le collège communal de Braine-l'Alleud.

3. Le 18 décembre 2023, la SRL Espace Nature dépose des compléments à la demande de permis.

4. Le 8 janvier 2024, le collège communal accuse réception de la demande de permis.

5. Une enquête publique est organisée du 18 janvier au 1^{er} février 2024. À cette occasion, quatre réclamations sont introduites.

6. Différents avis sont sollicités et émis sur la demande.

7. Le 10 avril 2024, la fonctionnaire déléguée rend un avis conforme défavorable.

8. Le 15 avril 2024, le collège communal refuse d'octroyer le permis sollicité.

9. Le 31 mai 2024, la SRL Espace Nature introduit un recours administratif à l'encontre de ce refus auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 3 juin 2024.

10. Le 18 juin 2024, un compte-rendu de « repérage » est joint au dossier.

11. Le 24 juin 2024, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) transmet une première analyse du recours.

12. Le 26 juin 2024, la SRL Espace Nature communique un reportage photographique.

13. Le 8 juillet 2024, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après l'audition des parties, un avis défavorable.

14. Le 19 juillet 2024, un « rapport technique » est déposé au dossier.

15. Le 9 août 2024, la DJRC envoie au ministre du Territoire une proposition de refus du permis.

16. Le 4 septembre 2024, le ministre refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La requérante prend un moyen unique de la violation des articles D.II.37, D.IV.6 et D.IV.13 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'absence, de l'insuffisance et de l'inexactitude dans les motifs, d'erreurs de fait et de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle résume le moyen comme suit :

« En substance, l'acte attaqué a considéré à tort que la dérogation au plan de secteur n'était pas admissible : l'appréciation des conditions d'admissibilité de la dérogation est entachée d'erreurs de fait et de droit et la motivation du refus de dérogation n'est pas adéquate ».

B. Le mémoire en réplique

Elle soutient que la partie adverse fait mention de la présence de zones Natura 2000 et d'une zone SEVESO à proximité du bien, ainsi que de sa situation au regard du règlement communal de bâtisse relatif à l'abattage d'arbres et à la protection des espaces verts, sans en tirer de conclusions. Elle ajoute que la direction des Risques industriels, géologiques et miniers (DRIGM) a rendu un avis favorable sur la situation du bien en zone SEVESO et que la cellule des risques d'accidents majeurs (RAM) de cette direction a conclu que le projet ne sera pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure. Selon elle, l'acte attaqué ne comporte pas de motivation formelle quant à ces éléments, ce qui ne permet pas à son destinataire de comprendre les raisons pour lesquelles la dérogation au plan de secteur n'est pas admissible.

Elle relève avoir fourni une justification approfondie de la dérogation sollicitée dans le cadre de son recours administratif, qu'elle reproduit.

Quant à la première condition visée à l'article D.IV.13 du CoDT, elle soutient avoir démontré, à l'appui de sa requête, que le projet s'intègre dans son environnement et ne génère pas d'impacts significatifs sur la vocation forestière du site, qu'il respecte les conditions de l'article D.IV.6 du CoDT et que, puisque l'article D.IV.13 prévoit expressément la possibilité de déroger aux dispositions du plan de

secteur sous certaines conditions, la localisation du projet ne peut, à elle seule, être invoquée comme motif automatique d'exclusion de toute dérogation.

Quant à la deuxième condition, elle relève avoir démontré, à l'appui de sa requête, qu'aucun arbre supplémentaire n'a été abattu pour l'aménagement du logement, l'abattage ayant eu lieu lors de la construction de l'atelier de transformation du bois couverte par un permis régulier. A son estime, la motivation formelle de l'acte attaqué est insuffisante en ce qu'elle ne précise pas en quoi le projet compromet la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans son ensemble, alors même que la zone forestière demeure vaste et que l'impact est limité.

Quant à la troisième condition, elle soutient qu'il n'existe aucune motivation adéquate dans le dossier concernant la contribution du projet à la protection ou à la gestion des paysages et que l'acte attaqué est fondé sur plusieurs erreurs manifestes d'appréciation. Selon elle, la transformation de l'atelier en logement n'aura aucun impact paysager significatif puisqu'elle concerne une construction existante, déjà autorisée, dont le gabarit demeurera inchangé. L'utilisation du terme « paysage non bâti » est, à son estime, inappropriée compte tenu de la présence avérée de plusieurs bâtiments à proximité immédiate. Elle répète que l'abattage des arbres remonte à la construction de l'atelier en 2021 de sorte qu'aucun arbre n'a été abattu dans le cadre des aménagements réalisés en 2024. Elle en déduit que l'acte attaqué méconnaît l'objet de la demande et que la partie adverse ne démontre pas en quoi le projet nuira à l'aménagement du paysage.

IV.2. Examen

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

L'article D.IV.6, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose ce qui suit :

- « Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions

du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7° ».

L'article D.IV.13 du CoDT dispose comme suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;
 - 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;
 - 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Si une autorité administrative peut accorder une dérogation au zonage lorsque les trois conditions cumulatives d'application de l'article D.IV.13 du CoDT sont remplies, elle n'est pas obligée de le faire, le principe restant l'application de la règle et la dérogation l'exception. Comme l'indique l'utilisation du verbe « peut » dans la disposition précitée, qui est d'interprétation restrictive, l'octroi de la dérogation demeure facultatif même si toutes les conditions légales sont réunies. Ainsi, il est constant que lorsqu'elle se réfère à la règle et expose suffisamment qu'elle ne souhaite pas y déroger, ce qui relève de son pouvoir discrétionnaire, l'autorité n'est pas tenue d'examiner les conditions qui auraient dû être vérifiées pour que la dérogation soit admise. En d'autres termes, elle dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire particulièrement large quant à l'opportunité de refuser l'octroi d'une dérogation permettant la réalisation d'un projet donné.

Le contrôle de l'appréciation par le Conseil d'Etat est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, 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. 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 raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Le refus d'accorder une dérogation qui est demandée doit être motivé en la forme. La motivation d'une décision qui refuse une dérogation et décide d'appliquer

la règle qui demeure le principe de l'action peut cependant être plus succincte que la décision qui accorde une telle dérogation.

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

« Considérant que sur le plan urbanistique, la demande n'est pas conforme à la destination de la zone forestière telle que définie par l'article D.II.37 du Code qui dispose que : [...] ;

Considérant que la demande entre dans les hypothèses visées à l'article D.IV.6 du Code, permettant de déroger au plan de secteur qui dispose que : [...] ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.13 du Code, un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur sur les dérogations : [...].

[...]

Considérant que les enjeux urbanistiques à prendre en compte par le projet sont les suivants :

- Compatibilité de l'objet de la demande par rapport à la destination de la zone dans laquelle s'implante le bien ;
- Respect des objectifs essentiels visés par les différents outils urbanistiques applicables au bien et /ou à l'objet de la demande ;
- Veiller à apporter une réponse raisonnée et maîtrisée en termes de densification compte tenu de sa situation par rapport au projet de centralité ;
- Capacité d'accueil du stationnement généré par le projet hors voirie et/ou en voirie (occupants et visiteurs) ;
- Garantir l'habitabilité, le bien-être et la qualité du cadre de vie pour les occupants des logements créés ;
- Intégration aux proches contextes (bâti et non bâti) ;
- Respect des critères minimum de salubrité (hauteurs utiles intérieures des pièces habitables, éclairage naturel direct, superficies minimum habitables) ;
- Se conformer aux impositions du service d'incendie ;
- Garantir les performances énergétiques ;
- Gestion des eaux liées au projet ;

Considérant qu'il n'existe pas, avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles, adopté par l'arrêté royal du 01/12/1981, à l'endroit de l'actuel immeuble existant (voir les orthophotoplans de 1971 et de 1994) de construction sur le bien ; que toutefois sur des parcelles voisines situées en zone forestière sont implantés des bâtiments ;

Considérant que le projet vise à créer un logement dans un bâtiment existant et autorisé par un permis octroyé le 21/09/2020 dont l'affectation (situation existante) est celle "d'atelier" au rez et de "stockage" à l'étage ;

Considérant que l'immeuble existant est implanté en net recul par rapport à la voirie référente ; que son gabarit est assimilable à R+1+T (en façade à rue) avec faitage perpendiculaire à la voirie et assimilable à R+2+T en façade arrière du fait de la dénivelée naturelle du terrain vers le fond de parcelle ;

Considérant que le projet prévoit d'importants remblais (hauteur maximum entre +/- 1m50 et 1m665) en façades latérales (dans les deux zones de reculs latérales) et en façade arrière, depuis le front de bâtisse du bâtiment existant et au-delà du plan de façade arrière (+/- 6m00 en zone arrière) ;

Considérant que le projet vise la création de deux niveaux de terrasses extérieures en façade arrière accessibles respectivement par chacun des deux niveaux intérieurs ;

Considérant que le projet vise d'une part la régularisation fonctionnelle à l'intérieur du hall :

- au rez : entrepôt et aménagement d'un bureau en partie arrière ;
- à l'étage : création et aménagement d'un logement comprenant les fonctionnalités suivantes : vaste séjour-cuisine, 3 chambres, buanderie, wc, dégagement nuit, 2 salles de bains et dressing ;

Considérant qu'aucune modification volumétrique majeure n'est apportée au volume principal de l'immeuble existant ;

Considérant que ce type de logement ne trouve nullement à se justifier par rapport au permis initialement délivré compte tenu de ce qui précède (projet non conforme au plan de secteur) ;

Considérant que l'enjeu principal n'est pas rencontré, à savoir la conformité de l'objet de la demande par rapport à la destination de la zone forestière ;

Considérant que des travaux de déboisement, sans autorisation, ont été effectués sur le bien ; que l'enjeu du maintien et de l'intégration au contexte de la zone forestière n'est pas rencontré par l'objet de la demande ;

Considérant que la zone forestière n'est nullement destinée à la création de logement ;

Considérant que le projet compromet les circonstances urbanistiques et architecturales locales ;

Considérant que le demandeur se prévaut du contexte bâti proche, lequel est en partie constitué d'habitations résidentielles, en vue de justifier l'implantation du logement ; que cet élément ne peut être retenu ; que, tel que le relève le Fonctionnaire délégué, les logements situés à proximité du bien sont antérieurs au plan de secteur ; que tel n'est pas le cas en l'espèce ; que la création d'un nouveau logement en zone forestière n'est pas souhaitable ;

Considérant qu'il convient de rappeler que l'application d'un mécanisme dérogatoire aux prescriptions du plan de secteur ne s'impose pas à l'autorité compétente ; que l'utilisation du terme "peut" souligne que l'autorité compétence conserve un pouvoir d'appréciation ;

Considérant qu'il appartient à l'autorité chargée de statuer sur l'octroi de la dérogation de vérifier l'opportunité de l'application dudit article, conformément à l'article D.IV.13 du Code ;

Considérant qu'il convient dès lors d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant et de son adéquation avec le lieu et la destination forestière de la zone où elle prend place ;

Considérant que l'autorité de recours partage l'avis de la Commission ; qu'il y a lieu d'examiner la situation particulière du bien afin de déterminer si la dérogation à la destination du plan de secteur est pertinente et si les conditions de l'article D.IV.13 du Code sont réunies ;

Considérant que tel n'est pas le cas en l'espèce, dès lors que l'aménagement d'un logement dans une zone non destinée à l'urbanisation et proche d'un site SEVESO n'est pas opportun ;

Considérant l'article D.I.1 du code rappelle que :

“ Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants. L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après 'le code' est d'assurer un développement durable et attractif du territoire dans le respect de l'optimisation spatiale. (...) ”.

Considérant, qu'en tout état de cause, il n'est pas pertinent d'autoriser la création d'un logement en zone forestière, dans une zone non destinée à l'urbanisation ; que la demande ne constitue pas une gestion parcimonieuse et cohérente du sol ; qu'il n'est pas opportun de densifier l'habitat dans une zone excentrée de noyaux villageois et centre villes, qui n'a pas accès à une offre suffisante de service et commerces ; que la première condition relative à l'article D.IV.13 n'est pas rencontrée la dérogation ne se justifiant pas au regard du lieu précis où le projet est envisagé ; du reste, le projet ne remplit pas non plus la condition relative à la non-compromission du plan de secteur : que la régularisation d'un tel projet aurait pour effet de dénaturer la zone forestière dans laquelle il s'implante ; que le projet a notamment engendré l'abattage d'arbres, tel que relevé ci-avant par le Fonctionnaire délégué, que, partant la superficie boisée a été nettement réduite ; qu'il en résulte que la zone forestière a été réduite et qu'elle est mise en péril ; enfin, la dérogation n'est pas non plus justifiée au regard de la troisième condition de l'article D.IV.13 en ce que la demande ne contribue pas à l'aménagement de paysage bâtis et non bâtis : la demande a engendré des abattages d'arbres en raison de l'affectation résidentielle du bien qui nécessite une zone de cours et jardins ; que cette affectation est donc contraire au maintien de paysage non bâti en zone forestière ;

Que, pour le surplus, l'autorité de recours partage l'avis du Fonctionnaire délégué en ce que les aménagements prévus portent atteinte à la zone forestière au regard des modifications sensibles du relief du sol ;

Considérant, à titre surabondant, les avis défavorables émis par le SPW ARNE – Département de la Nature et des Forêts en date du 25/01/2024 et de la Zone de Secours du Brabant wallon du 02/02/2024 ; que l'avis du SPW ARNE – Département de la Nature et des Forêts met en exergue l'affectation du solde de la parcelle en zone de cours et jardins et non plus une zone boisée ; qu'il ressort de cet avis que la demande induit une perte d'éléments du réseau écologique fonctionnel et une absence de compensation ; que l'autorité de recours se rallie à l'avis du DNF ; que l'avis défavorable émis par la Zone de Secours du Brabant wallon met en exergue la non-accessibilité du bien ; qu'en outre, cet avis indique notamment que la communication entre le logement et l'activité industrielle n'est pas conforme ; que le demandeur se contente d'indiquer, à l'appui de son recours, qu'il serait prêt à respecter les conditions que l'autorité de recours lui imposerait ; qu'il n'apporte cependant aucun élément complémentaire démontrant que les prescriptions utiles pourraient être respectées le cas échéant ; qu'en tout état de cause, les prescriptions en matière d'accès ne semblent pas pouvoir être respectées en l'état au regard du chemin d'accès qui dispose d'une largeur insuffisante, à savoir une largeur de 2.76 mètres alors que la Zone de secours requiert une largeur minimale de 4.00 mètres ; que, partant, la création d'un logement ne saurait être autorisée pour un bâtiment auquel les services de secours n'ont pas accès, la sécurité des biens et des personnes n'étant pas assurée ».

Dès lors que l'autorité n'est pas tenue d'examiner les conditions cumulatives de l'article D.IV.13 du CoDT qui auraient dû être vérifiées pour que la dérogation soit admise si elle se réfère à la règle et expose suffisamment qu'elle ne souhaite pas y déroger, les motifs précités de l'acte attaqué aux termes desquels l'autorité examine le respect de ces trois conditions cumulatives sont surabondants.

Cependant, pour décider de l'opportunité ou non d'octroyer la dérogation sollicitée, l'autorité considère qu'« il y a lieu d'examiner la situation particulière du bien afin de déterminer si la dérogation à la destination du plan de secteur est pertinente et si les conditions de l'article D.IV.13 du Code sont réunies ». Partant, elle lie la question de l'opportunité de la dérogation au fait de savoir si les conditions de l'article D.IV.13 du CoDT sont réunies.

3. La requérante soutient que la situation du bien en zone non urbanisable ne pouvait pas être invoquée par l'autorité pour justifier le fait que la première condition de l'article D.IV.13 du CoDT n'était pas remplie en l'espèce dès lors que l'article D.IV.6 du CoDT permet précisément de créer des logements dans des zones non urbanisables. Ce faisant, elle procède à une lecture partielle de la motivation formelle de l'acte attaqué, omettant le fait qu'avant de conclure que le projet ne respecte pas l'article D.IV.13, 1°, du CoDT, l'autorité considère ce qui suit :

« il n'est pas pertinent d'autoriser la création d'un logement en zone forestière, dans une zone non destinée à l'urbanisation ; que la demande ne constitue pas une gestion parcimonieuse et cohérente du sol ; qu'il n'est pas opportun de densifier l'habitat dans une zone excentrée de noyaux villageois et centre villes, qui n'a pas accès à une offre suffisante de service et commerces ; que la première condition relative à l'article D.IV.13 n'est pas rencontrée, la dérogation ne se justifiant pas au regard du lieu précis où le projet est envisagé ».

Il ressort des motifs précités que la création d'un logement à l'endroit considéré – dans une zone non destinée à l'urbanisation – est refusée avant tout au motif « qu'il n'est pas opportun de densifier l'habitat dans une zone excentrée de noyaux villageois et centre villes, qui n'a pas accès à une offre suffisante de service et commerces », motif qui n'est pas évoqué ni *a fortiori* critiqué par la requérante. L'appréciation contenue dans ce motif n'apparaît pas manifestement erronée, le projet se situant clairement dans une zone excentrée, même si quelques habitations éparses sont situées à proximité. Cette motivation est suffisante.

Par ailleurs, il ressort de la motivation formelle de l'acte attaqué que l'autorité considère expressément que « la demande entre dans les hypothèses visées à l'article D.IV.6 du Code, permettant de déroger au plan de secteur » et, partant, admet que les conditions d'application de l'article D.IV.6 du CoDT sont remplies en l'espèce, contrairement à ce que semble faire valoir la requérante.

Le grief n'est pas fondé.

4. La requérante critique ensuite les motifs de l'acte attaqué aux termes desquels l'autorité considère que les deuxième et troisième conditions de l'article

D.IV.13 du CoDT ne sont pas remplies. A supposer même que ces motifs soient irréguliers, cette irrégularité n'exerce aucune influence sur le sens de la décision prise dès lors que, les trois conditions de l'article D.IV.13 du CoDT étant cumulatives, le motif selon lequel le projet ne répond pas à l'une de ces trois conditions justifie à lui seul le refus de la dérogation.

Partant, la requérante n'a pas intérêt à invoquer ce grief, à défaut d'intérêt.

Le moyen unique n'est fondé en aucun de ses griefs.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 avril 2026, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Céline Morel,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Céline Morel

Laure Demez