

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 260.192 du 20 juin 2024

A. 230.085/XV-4340

En cause :

R.P.,

ayant pour conseils
M^e Bruno VAN HAELST, avocat,
boulevard de Waterloo 34
1000 Bruxelles,
chez qui la partie requérante a élu domicile, et
M^e Emmanuel PLAVSIC, avocat,
Meir 22-24
2000 Anvers,

contre :

la commune de Woluwé-Saint-Lambert,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Cindy MOPALANGA et
Dominique VERMER, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la société à responsabilité limitée DBF RE
DEVELOPMENT,**

ayant élu domicile chez
M^{es} Céline BIMBENET, Kristof HECTORS et
Roel MEEUS, avocats,
rue de la Régence 58 b8
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 janvier 2020, R.P. demande l'annulation du « permis d'urbanisme avec référence PU/1709285/2019 du 28 novembre 2019 “relatif à un bien situé avenue Marcel Thiry 180 à 200 tendant à régulariser les modifications apportées aux immeubles et leurs abords par rapport aux permis déjà délivrés et à modifier la destination d'un commerce en HoReCa”, délivré par la partie adverse à la SPRL DBF RED dont la requérante a pris connaissance le 8 janvier 2020 ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 24 mars 2020, la société à responsabilité limitée (SRL) DBF RE DEVELOPMENT demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 30 juin 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport, concluant à l'annulation, a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 15 décembre 2023 et en l'absence d'objection de l'auditeur rapporteur, la chambre a proposé aux parties que l'affaire ne soit pas appelée à l'audience, conformément à l'article 26, § 2, du règlement général de procédure. Le rapport était joint à cette ordonnance.

Aucune partie n'a sollicité la tenue d'une audience.

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

1. La résidence « Les Balcons », sise avenue Marcel Thiry à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, se compose d'un ancien immeuble de bureaux (aux numéros 194, 196 et 198) et d'un nouvel immeuble (au numéro 200).

Elle a fait l'objet de quatre permis d'urbanisme délivrés avant l'acte attaqué. Le premier, du 26 mars 2015, permet d'abattre 34 arbres sur le site, de modifier l'affectation de l'immeuble de bureau en logement, de construire une

extension à gauche de l'immeuble et de construire un nouvel immeuble à droite de l'immeuble comptant au total : 85 logements, un commerce, un équipement d'intérêt collectif et un bureau. Le deuxième permis, du 12 mai 2016, vise à modifier le précédent permis, entre autres, au niveau des façades, de l'aménagement des abords et en termes de modifications intérieures. Le troisième, du 10 août 2017, modifie la destination d'une unité de bureau en équipement d'intérêt collectif de santé. Le quatrième, du 24 janvier 2019 modifie la destination d'une unité de commerce en équipement d'intérêt collectif ou de service public.

2. Le 28 février 2019, la partie intervenante complète une demande de permis d'urbanisme portant sur « la régularisation de diverses modifications afférentes à deux immeubles sis avenue Marcel Thiry, 194-200 et 180, ainsi que sur la modification de la destination d'un commerce en HoReCa ».

3. Le 10 avril 2019, la partie adverse délivre une attestation de dépôt de dossier, le 17 avril 2019 une attestation de dépôt de compléments et le 21 août 2019 un avis de réception de dossier incomplet.

4. Le 24 septembre 2019, la partie intervenante rédige une note explicative complémentaire. Le 30 septembre 2019, la partie adverse délivre une attestation de dépôt de compléments.

5. Le 14 octobre 2019, le SIAMU émet un avis dans le cadre duquel il indique que les modifications envisagées ne donnent lieu à aucune remarque de sa part.

6. Après un rappel le 23 octobre 2019, le dossier est finalement déclaré complet le 14 novembre 2019.

7. Le 28 novembre 2019, la partie adverse délivre le permis. Il s'agit de l'acte attaqué.

Celui-ci est affiché du 20 décembre au 31 décembre 2019.

IV. Recevabilité

IV.1. Exception soulevée par la partie intervenante

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité, estimant que le requérant reste « en défaut de démontrer comment il serait affecté par l'acte attaqué ». Elle souligne que l'acte attaqué est un permis de régularisation, qui met un

terme à une situation illégale car contraire aux permis ultérieurement octroyés, et en déduit que le requérant, en tant que propriétaire « a plutôt tiré un avantage de l'acte attaqué ».

Dans son dernier mémoire, elle répète que le requérant « ne dispose pas d'un intérêt légitime au recours dès lors que, si le permis d'urbanisme de régularisation est annulé, le bien dont elle est en partie propriétaire sera de nouveau entaché d'infractions urbanistiques » et que « l'annulation aura ainsi pour effet de rétablir une situation antérieure illégale ». Elle précise que le permis de régularisation ne cause pas de préjudice personnel à la partie requérante. Elle cite, *a contrario*, un extrait d'arrêt qui admet l'intérêt du propriétaire d'un appartement à agir contre le permis de régularisation de l'immeuble dans le cas où ce permis comporte une condition qui affecte directement le bien du requérant. Elle estime que telle n'est pas l'hypothèse en l'espèce.

Dans son dernier mémoire, le requérant répond qu'il a bien intérêt au recours, puisqu'il formule des griefs et manquements pouvant être préjudiciables à la qualité de l'immeuble dont il est co-propriétaire. Il objecte à la jurisprudence citée par la partie intervenante, qu'il est non seulement propriétaire d'un appartement, mais aussi co-propriétaire des parties communes, qui font l'objet du permis attaqué. Il ajoute que le fait qu'il s'agit d'une régularisation de travaux déjà effectués ne dénie pas son intérêt, puisque l'annulation du permis réouvre la possibilité d'adaptations des travaux régularisés et contestés.

La partie adverse ne conteste pas la recevabilité du recours ni dans son mémoire en réponse ni dans son dernier mémoire.

IV.2. Appréciation

Le permis de régularisation a été délivré à la demande de la partie intervenante.

Le requérant a intérêt à contester le permis délivré, dans la mesure où il fait valoir des griefs à l'égard de ce permis pouvant, selon lui, être préjudiciables à la qualité de l'immeuble comprenant l'appartement dont il est propriétaire.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

V.1.1. La requête

Le premier moyen est pris « de la violation du principe de la motivation interne des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation de l'article 98, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 ("COBAT") et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la Commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ».

En substance, le requérant reproche à la partie adverse d'affirmer que la demande ne requiert pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué « considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande » sont « de minime importance », sans motiver les raisons pour lesquelles l'objet de la demande figurerait parmi les actes et travaux exemptés de l'avis préalable du fonctionnaire délégué énumérés dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 susmentionné.

Il relève que la demande a pour objet une liste de 32 points qui modifient les permis antérieurs. Il admet que, isolé, chaque point semble être de minime importance d'un point de vue technique, mais il estime que « pris ensemble, il s'agit d'une modification importante des permis d'urbanismes antérieurs ». Selon lui, le caractère technique des modifications n'est en soi pas décisif pour conclure à l'application de la dispense de l'avis du fonctionnaire délégué.

Il rappelle que la motivation doit être adéquate, pertinente et d'autant plus précise et complète lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, une motivation particulière étant nécessaire afin de permettre, tant aux intéressés qu'au Conseil d'État, de vérifier que l'appréciation de la demande n'est pas infléchie par le poids du fait accompli et qu'elle repose sur un fondement juridique correct. Il estime que, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 précité énumérant en détail et de manière limitative les cas dans lesquels la dérogation s'applique, la partie adverse devait préciser la disposition exacte sur

laquelle elle se fondait pour ne pas demander l'avis préalable du fonctionnaire délégué, ce qu'elle n'a pas fait.

V.1.2. *Le mémoire en réplique*

Le requérant répète que « l'obligation de motivation implique que l'acte [...] administratif lui-même doit indiquer les fondements factuels et juridiques sur lesquels une décision particulière est adoptée » et que « dans le cadre d'un permis de régularisation, cette obligation de motivation devrait être appréciée d'autant plus strictement », parce qu'« il doit ressortir de la motivation que la décision n'a pas été influencée par « le poids du fait accompli ».

Selon lui, l'obligation de motivation exige que la décision indique spécifiquement les motifs juridiques pour lesquels l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été jugé nécessaire, c'est-à-dire que la partie adverse justifie sur quelles dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte elle se fondait pour ne pas solliciter cet avis. Il constate que de telles considérations sont absentes de l'acte attaqué.

Il objecte que les éléments du mémoire en réponse détaillant pourquoi les conditions énoncées aux articles 10, 14 et 22 de l'arrêté précité étaient remplies apparaissent comme une motivation *post factum* qui ne peut être prise en compte.

Il ajoute que conformément à chacun de ces articles, l'exemption de l'avis du fonctionnaire délégué suppose qu'il n'y ait pas de dérogation à un règlement d'urbanisme ni à un plan d'affectation du sol et qu'il n'y ait pas de mesures particulières de publicité applicables. Il renvoie aux deuxième, troisième et quatrième moyens dans lesquels il soutient que ces conditions ne sont pas remplies. À cet égard, il affirme que le permis déroge explicitement aux articles 4 et 5, § 2, du titre IV du règlement régional d'urbanisme (RRU) (deuxième moyen), qu'il déroge à l'article 7 du titre I du RRU en ce que la partie adverse a autorisé au point 24 la modification du profil du terrain qui, en application de l'article 0.6 du PRAS devait être soumise aux mesures particulières de publicité (troisième moyen), que ces mêmes mesures particulières de publicité étaient également requises en application de l'article 7.4 du PRAS en ce qui concerne les modifications des caractéristiques urbanistiques du bien (quatrième moyen) et que la partie adverse a autorisé, sans

discernement et en violation des articles 7.1, 7.3 et 7.4 du PRAS, la destination d'« HoReCa » qui n'est pas reconnue par le glossaire du PRAS.

Il note enfin qu'aucune évaluation concrète ne ressort de la liste des modifications demandées concernant l'impact des modifications autorisées. Il estime que « prises ensemble, elles constituent un changement significatif par rapport aux permis précédemment accordés ». Selon lui, en l'absence d'évaluation concrète de l'impact des modifications autorisées, « l'argumentation de la partie adverse disant que la liste des modifications autorisées devrait servir à justifier pourquoi les travaux étaient “d'importance minime” équivaut à un raisonnement circulaire : les travaux sont limités parce qu'ils sont limités, sans qu'aucune justification ne soit donnée pour expliquer pourquoi les travaux seraient limités ».

V.1.3. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante estime que le mémoire en réponse esquivé l'essentiel de son moyen. Elle répète que « dans le permis accordé, seule était reprise la mention que l'avis du fonctionnaire délégué n'était pas requis, dès lors que les travaux étaient « de minime importance », alors que l'obligation de motivation exige que la décision indique spécifiquement les motifs juridiques pour lesquels l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été jugé nécessaire par l'autorité administrative » et que « la partie adverse devait spécifiquement et explicitement indiquer et motiver sur quelles dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 elle se fondait pour justifier pourquoi selon elle, cet avis n'avait pas été sollicité auprès du fonctionnaire délégué, alors que ces considérations sont totalement absentes dans l'énoncé de la décision contestée ». Elle estime que « l'acte attaqué ne [lui] permet pas [et ne permet pas au Conseil d'État] de connaître les motifs de droit justifiant que la partie adverse s'est dispensée de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué » et que les explications du mémoire en réponse et du mémoire en intervention, au sujet des conditions énoncées aux articles 10, 14 et 22 de l'arrêté précité, constituent une motivation formelle tardive donc non admissible.

Elle objecte au raisonnement de la partie intervenante qu'il n'appartient pas au bénéficiaire d'un permis de formuler sa propre motivation.

Elle répète que les conditions des articles 10, 14 et 22 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, précité, n'étaient pas remplies, renvoie aux deuxième, troisième et quatrième moyens, qu'aucune évaluation concrète ne ressort de la liste des modifications énoncées dans le permis, que ces modifications prises ensemble constituent un changement

significatif par rapport aux permis précédemment accordés et que le raisonnement de la partie adverse est circulaire.

V.2. Appréciation

En ce qui concerne l'absence d'obligation de soumettre la demande à l'avis du fonctionnaire délégué, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région bruxelloise pris en exécution de l'article 98, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 09/04/2004 ».

Le permis énumère ensuite les modifications à régulariser, comme il suit :

« Considérant que les modifications à régulariser visent les façades, les toitures, les abords et l'intérieur des immeubles ;

Considérant que les modifications de façade sont les suivantes :

- Une colonne a été ajoutée pour des raisons structurelles en vue de soutenir l'avancée du premier étage de l'immeuble n° 180, à gauche de l'entrée principale de cet immeuble,
- Le calepinage de panneaux de façade au rez-de-chaussée a été précisé et légèrement revu en fonction des possibilités dimensionnelles en ajoutant un joint horizontal aligné aux linteaux des baies là où c'était nécessaire,
- L'épaisseur de l'isolant thermique a été revue au rez-de-chaussée et au niveau des façades arrière des locaux techniques de façon à avoir la face finie extérieure dans le même plan à tous les niveaux,
- Les compositions des toitures ont été modifiées suite à un changement de type d'isolant ce qui a entraîné la rehausse des murs d'acrotère de l'ordre d'une dizaine de centimètres,
- Des grilles de prises d'air pour les groupes de ventilation ont été ajoutées dans les façades des locaux techniques en choisissant une couleur ton sur ton avec l'enduit du dernier niveau,
- La hauteur des éléments séparatifs entre les terrasses du rez-de-chaussée (de 2,48m à 2,10m) et celles des penthouses (de 2,10m à 1,80m) a été limitée afin d'éviter tout risque d'arrachement lié à la prise au vent ;

Considérant que les modifications de toiture sont les suivantes :

- Le tracé des lignes de vie a été revu avec le coordinateur sécurité afin d'avoir un parcours cohérent,
- Certaines échelles d'accès à la toiture ont dès lors dû être déplacées et d'autres ont été équipées de crinolines,
- L'implantation des panneaux solaires a été revue afin de faciliter la circulation (lignes de vie) en toiture,
- Les cheminées de rejet d'air pour les groupes de ventilation ont été ajoutées en toiture en choisissant une couleur identique à celle des grilles ajoutées en façade,
- L'emplacement des différentes gaines techniques a été précisé sur les plans ;

Considérant que les modifications des abords sont les suivantes :

- Le local “vélos” devant l’entrée de l’immeuble n° 194 a été déplacé entièrement sous le bâtiment étant donné que les fixations à double étage nécessitent une grande hauteur sous plafond (2,75m) et que le but est que ce local soit couvert,
- Le local “poubelles” prévu au niveau de la rue a dû être reculé suite à une précision apportée dans le relevé initial du géomètre,
- Le niveau supérieur du lattage recouvrant l’abri pour les poubelles à rue a été réhaussé de façon à coïncider avec celui des abris vélos dans un souci de cohérence,
- Le design de deux des trois totems a été revu suite aux modifications de destination,
- Le niveau du muret le long de l’accès pour les pompiers du côté de l’immeuble n° 180 reste constant sur toute sa longueur et la fixation du portail au niveau de cette voirie a été adaptée,
- la largeur pour le passage des pompiers a été légèrement augmentée pour être plus confortable,
- La limite entre la zone en béton lavé et celle en dalle gazon au niveau de l’accès pompiers a été revue sans modifier la surface perméable (vu l’existence du parking souterrain sous cet accès).
- Quelques lampadaires ont été ajoutés pour assurer l’éclairage des abords,
- Les plantations des abords ont été revues en tenant compte de l’épaisseur de terre disponible (deux arbres initialement prévus ont été remplacés par d’autres plantations),
- Les escaliers et les rampes de raccord avec le trottoir ont été ajustés à la situation réelle, principalement au niveau de la rampe d’accès des personnes à mobilité réduite qui a dû être allongée.
- La zone de terrasse à l’arrière du commerce a été revue pour permettre les livraisons (création d’une pente) via une entrée latérale au commerce,
- Les dimensions du conduit du système de désenfumage ont été réduites et le conduit a été déplacé,
- Le profil du raccord avec l’immeuble arrière n° 180 a été revu de façon à ce que le rez-de-chaussée des immeubles de la présente demande soit moins encaissé en façade arrière ;

Considérant que les modifications intérieures sont les suivantes :

- Le sas d’ascenseur de l’immeuble n° 180 a été agrandi afin de rationaliser l’espace dans l’extension du parking.
- Une gaine avérée inutile a été supprimée dans le sas de l’ascenseur de l’immeuble n° 198,
- Des sas ont été ajoutés au niveau des accès à certaines caves,
- L’aménagement de certaines caves a été revu et l’emplacement de parking n° 33 a été réduit en raison de modifications liées à la stabilité du bâtiment (maintien du mur périphérique du parking existant),
- L’emplacement de parking n° 78 a été réduit de moitié ne permettant plus que le stationnement d’une moto car l’autre moitié est dédiée à la circulation permettant un accès plus aisé au chemin d’évacuation,
- Une trappe d’accès à la toiture a été prévue en supplément des accès aux différentes toitures se faisant uniquement via l’ascenseur de l’immeuble n° 198 puis via des échelles à crinolines afin de garantir un accès même en cas de panne de courant ;

Considérant que les modifications sont de faible importance et ne sont qu’accessoires à l’objet des précédents permis d’urbanisme ».

Dans la version applicable au moment de l’introduction de la demande de permis, l’article 98, § 2, du CoBAT dispose notamment comme il suit :

- « § 2. Le Gouvernement peut arrêter la liste des travaux et actes qui, en raison de leur minime importance, ne requièrent pas un permis. Cette liste n'est pas applicable aux actes et travaux qui portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.
- [...] »

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, comprend :

- sous le chapitre « IV – Travaux de transformation et d'aménagement intérieurs », une section 2 intitulée « actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de l'avis de la commune », dont l'article 10 se lit comme il suit :

« Les actes et travaux de transformation et d'aménagement intérieurs sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis de la commune pour autant :

- 1° qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
- 2° qu'ils ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité, ou ne les nécessitent qu'en application des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan particulier d'affectation du sol ;
- 3° que, s'il y a un accroissement de la superficie de plancher, celui-ci soit inférieur à 200 m² » ;

- sous le chapitre « V – Les changements de destination et les changements d'utilisation soumis à permis », une section 2 intitulée « actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de l'avis de la commune », dont l'article 14 se lit comme il suit :

« Les changements de destination et les changements d'utilisation soumis à permis sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis de la commune pour autant :

- 1° qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
- 2° que ces changements ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité, ou ne les nécessitent qu'en application des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan particulier affectation du sol ;
- 3° que la superficie de plancher concernée par le changement soit inférieure à 200 m² »

- sous le chapitre « VII – Aménagements, constructions, transformations et modifications extérieurs », une section 2 intitulée « Actes et travaux dispensés

de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune », dont l'article 22 se lit comme il suit :

- « Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis de la commune :
- 1° les actes et travaux pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis, alors qu'il n'est pas imposé par le CoBAT ;
 - 2° les actes et travaux de construction, de transformation ou de modification extérieurs :
 - qui ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité, ou ne les nécessitent qu'en application des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan particulier affectation du sol ;
 - et pour autant que, s'il y a accroissement de la superficie de plancher, celui-ci soit inférieur à 200 m² ;
 - 3° la construction d'un mur de séparation entre deux propriétés ;
 - 4° le placement d'antennes paraboliques ou assimilées destinées à la réception d'émissions de télévision et à usage privé non visées à l'article 21, 5° ;
 - 5° le placement de panneaux capteurs solaires ou photovoltaïques ou assimilés non visés à l'article 21, 3° ;
 - 6° moyennant le respect des deux conditions énumérées au 2° la modification de la couleur des façades autres que celles visées à l'article 21, 11° ;
 - 7° moyennant le respect des deux conditions énumérées au 2° la pose d'un cimentage et la modification du matériau de parement des façades autres que celles visées à l'article 21, 12° ;
 - 8° l'aménagement, par propriété, d'un terrain de sport non couvert dans la mesure où il est distant d'au moins 3,00 mètres de toute limite de propriété et que ses dimensions ne dépassent pas 45,00 x 25,00 mètres ;
 - 9° le placement de citernes à eau ou combustibles non enfouies pour autant que ces dispositifs soient en rapport avec l'infrastructure nécessaire à l'aménagement de la propriété et non destinés à une activité commerciale ;
 - 10° l'utilisation habituelle d'un terrain pour :
 - a) le placement d'une seule installation mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ;
 - b) l'aménagement d'une aire de stationnement ou de dépôt de moins de 10 véhicules ou d'un dépôt de moins de 60 m³ de mitraille ou de matériaux ».

La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles. L'étendue de cette motivation dépend des circonstances d'espèce et doit être appréciée de manière raisonnable.

En vertu de cette loi, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux.

Lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité doit veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. La motivation de sa décision doit être particulièrement scrupuleuse, afin de permettre de vérifier que cette condition est remplie. Toutefois, la condition d'abstraction du poids du fait accompli signifie uniquement que la circonstance que les actes ou travaux ont déjà été réalisés ne peut constituer, en soi, un argument pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation et que la motivation formelle de cette décision doit permettre de s'assurer que tel n'a pas été le cas. De même, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

En l'espèce, le requérant ne critique pas la motivation de l'appréciation relative au bon aménagement des lieux, mais la motivation de l'identification des règles procédurales applicables à l'instruction de la demande, et plus spécifiquement de la dispense d'une formalité préalable étant l'avis du fonctionnaire délégué. Le motif critiqué de l'acte attaqué ne concerne pas l'appréciation du bon aménagement des lieux, mais porte sur la qualification de travaux « de minime importance », qui ne requiert pas de motivation formelle renforcée, même dans le cadre d'un permis de régularisation.

S'il est exact que l'acte attaqué n'identifie pas l'article de l'arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008, précité, au regard duquel chaque modification à régulariser peut être qualifiée de travaux « de minime importance », il apparaît de la motivation de l'acte que les modifications sont regroupées en fonction des intitulés des chapitres comportant les articles précités, si bien que le requérant était en mesure d'identifier les dispositions précisément applicables et de formuler des critiques au sujet de leur application.

Dans sa requête, le requérant développe les griefs pris du défaut de motivation formelle. Il ne prétend pas que la qualification de l'une ou l'autre modification faisant l'objet de la demande de permis en tant que travaux « de minime importance » est erronée au regard de l'une ou l'autre condition des dispositions précitées. Il admet au contraire que « chaque point semble être “de minime importance” d'un point de vue technique », mais il estime que « pris ensemble, il s'agit d'une modification importante des permis d'urbanismes antérieurs ».

Ce n'est que dans son mémoire en réplique que, renvoyant sommairement à trois autres moyens, il affirme que les conditions d'application des articles 10, 14 et 22 de l'arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008, précité, ne sont pas rencontrées. Cette argumentation est développée tardivement dans le cadre du premier moyen.

Le premier moyen n'est pas fondé.

Les autres moyens ne sont pas examinés dans le rapport. Les débats sont rouverts pour permettre à l'auditeur de poursuivre l'examen du présent recours.

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

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par l'auditeur général adjoint est chargé de poursuivre l'examen du recours.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 juin 2024, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly