CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 266.419 du 21 avril 2026

A. 241.529/XIII-10.307

En cause : **la commune de Waterloo**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric van den BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert 70
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,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée CJ PROJECT,
ayant élu domicile chez
M^es Marc UYTTENDAELE et
Eva LIPPENS, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 mars 2024, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 12 janvier 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie, sous conditions, à la société à responsabilité limitée (SRL) CJ Project un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'aménagements d'un immeuble commercial, en ce qui concerne le remplacement des dispositifs de publicité, la mise en peinture de la façade, l'habillage des corniches, la modification de baies dans les murs porteurs intérieurs et le placement de trois unités extérieures de pompe à chaleur, sur un bien situé chaussée de Bruxelles, n° 423 à Waterloo.

II. Procédure

Par une requête introduite le 3 mai 2024, la SRL CJ Project a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Nicolas Litvine, 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.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 16 février 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 mars 2026.

M^me^ Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Kyann Goossens, *loco* M^e^ Frédéric van den Bosch, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Damien Jans, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Nathan Mouraux, *loco* M^es^ Marc Uyttendaele et Eva Lippens, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, 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

1. Le 5 juillet 2023, la SRL CJ Project dépose auprès de la commune de Waterloo une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'aménagements d'un immeuble commercial, en ce qui concerne le remplacement des dispositifs de publicité, la mise en peinture de la façade, l'habillage des corniches, la modification de baies dans les murs porteurs intérieurs et le placement de trois unités

extérieures de pompe à chaleur, sur un bien situé chaussée de Bruxelles, n° 423 à Waterloo, cadastré 4ème division, section N, n° 136A.

Le formulaire de demande (annexe 4) décrit cet objet comme suit :

« la régularisation de cet immeuble commercial, pour les points suivants :
* le placement d'un dispositif d'enseigne parallèle.
* la mise en peinture de la façade de ton noir et de l'habillage de la corniche à l'aide de panneaux stratifiés de ton noir.
* l'élargissement des ouvertures dans le mur porteur central au niveau du rez-de chaussée et du niveau +1.

La demande comprend également le placement de trois unités extérieures de pompe à chaleur en vue de chauffer / climatiser les locaux du rez-de-chaussée et du niveau R+l ».

2. Le 31 juillet 2023, la zone de secours Brabant-Wallon émet un avis favorable conditionnel et la direction des routes du Brabant-wallon du SPW fait de même le 1er août 2023.

3. Le 11 septembre 2023, le collège communal de Waterloo refuse d'octroyer le permis sollicité.

4. Le 18 octobre 2023, la demanderesse de permis introduit un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon. Ce recours est notamment accompagné d'un plan de façade modifié daté du 2 octobre 2023 et intitulé « Proposition Façade Modifiée ».

5. Le 1er décembre 2023, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) adresse aux parties une première analyse du dossier.

6. Le 11 décembre 2023, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable conditionnel.

7. Le 4 janvier 2024, la DJRC adresse au ministre de l'Aménagement du territoire une proposition de décision d'octroi sous condition du permis.

8. Le 12 janvier 2024, le ministre octroie, sous conditions, le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante conteste la recevabilité de la requête en intervention introduite par la SRL CJ Project au motif qu'elle ne reprend pas les arguments en réponse aux moyens énoncés dans la requête en annulation en violation de l'article 52 du règlement général de procédure tel que modifié par l'article 12 de l'arrêté royal du 21 juillet 2023 modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

L'article 52, § 3, du règlement général de procédure n'imposant pas que la requête en intervention contienne des arguments de fond, la requête en intervention introduite par la SRL CJ Project, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un premier moyen de la violation de l'article D.IV.53, alinéa 2, 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 bonne administration, ainsi que de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance, de l'inexactitude et de la contradiction des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle note qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué qu'un plan modificatif daté du 2 octobre 2023 a été introduit, après la décision du collège communal du 4 septembre 2023, dans le cadre du recours administratif. Elle présume que ce plan « a été établi afin de répondre partiellement aux motifs repris dans la décision de refus prise par le Collège, quant à la non-adéquation de la couleur de la façade par rapport à la couleur des façades des bâtiments riverains » et expose qu'il propose une nouvelle configuration de la façade avant, comprenant un parement du bas de la façade en pierre bleue et un parement du haut de la façade par un enduit blanc.

Elle considère que l'autorité se trompe sur la portée des modifications apportées via ce plan, se référant au motif de l'acte attaqué sur ce point, qu'elle reproduit. Elle rappelle que l'auteur de l'acte attaqué impose, à titre de condition, que le projet soit réalisé conformément au plan daté du 2 octobre 2023 y annexé. Elle en infère que, « compte tenu de l'erreur de la partie adverse quant à la portée des

modifications apportées au projet, par le plan modificatif, il n'est pas possible de comprendre, à la lecture de l'intégralité de l'acte attaqué, de quelle couleur doit être l'enduit sur la façade » et qu'« [à] tout le moins, la condition imposée (impliquant que la façade soit de ton blanc) est en contradiction avec la motivation de l'acte attaqué (visant un ton noir) ».

Elle relève que la motivation de l'acte attaqué ne comporte pas d'analyse de l'adéquation de la couleur blanche avec le bâti environnant, alors qu'est imposé le respect d'un plan prévoyant une telle couleur. Elle en déduit que la condition est imprécise ou, à tout le moins, laisse au titulaire du permis une marge d'appréciation quant à son exécution sur le choix de la couleur de l'enduit.

Elle est d'avis qu'en imposant une condition relative à la couleur à utiliser, la partie adverse a considéré que l'imposition d'une couleur précise est nécessaire à l'intégration du projet conformément à l'article D.IV.53 du CoDT et, partant, qu'il est fondamental de pouvoir définir cette couleur avec certitude, sans laisser le choix au titulaire du permis. À son estime, la condition est irrégulière.

Elle ajoute qu'eu égard à la contradiction entre la motivation de l'acte attaqué (faisant référence à la couleur noire de la façade) et le contenu de la condition imposée (renvoyant à un plan modificatif prévoyant l'utilisation d'une couleur blanche), la motivation de l'acte attaqué est inadéquate.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse expose que la question de la couleur de la façade a été expressément étudiée et envisagée dès l'analyse de la CAR et se réfère aux motifs de l'acte attaqué sur ce point. Elle en déduit l'absence d'erreur manifeste d'appréciation dans l'analyse de la question de la façade en elle-même et son intégration dans le voisinage. Elle estime que le fait que la configuration de la façade doit être conforme au plan daté du 2 octobre 2023 n'est pas contradictoire avec la couleur noire que, selon elle, la décision impose.

Elle ajoute que « [l]e plan BXL423 du 2 octobre 2023 (déposé en format papier au dossier administratif et constituant aussi la pièce 7 du dossier de la partie requérante) montre bien cette structure, avec les châssis peints de ton noir, le nouvel habillage en pierre bleue, l'enseigne, les châssis de l'étage en PVC peints de ton noir et la corniche habillée de panneaux stratifiés de ton noir ». Elle soutient que la mention « enduit peint de ton blanc » figurant sur le plan est une erreur de plume, la motivation de l'acte attaqué, reposant elle-même sur les avis de la CAR et du fonctionnaire délégué compétent sur recours, ne laissant, selon elle, aucune place à l'interprétation.

C. Le mémoire en réplique

La partie requérante expose que le plan modificatif du 2 octobre 2023 prévoyant l'application d'un enduit peint de ton blanc a été déposé dans le but de répondre aux motifs repris dans la décision initiale de refus de l'autorité communale, laquelle critiquait la couleur noire choisie pour la façade, l'estimant « trop foncée, trop "brutale" et peu appropriée au contexte résidentiel existant ». Elle en déduit que la mention « enduit peint de ton blanc » reprise sur le plan modificatif n'est pas une simple erreur de plume et juge que la mention dans l'avis de la CAR d'un enduit de ton noir, ou que les châssis et la corniche soient noirs, n'est pas de nature à accréditer que la couleur blanche mentionnée sur les plans est constitutive d'une erreur de plume.

D. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante expose que, dans le cadre de son recours administratif, elle a proposé à la partie adverse de poser, comme condition, la modification de l'enduit peint de ton noir par un enduit peint de ton blanc, afin de répondre aux critiques de la partie requérante formulées dans sa décision de première instance. Elle relève que cela n'a pas été suivi par la partie adverse et reproduit un extrait de l'acte attaqué à l'appui. Elle en déduit que la partie adverse a estimé que la configuration de la façade devait être conforme au plan du 2 octobre 2023 pour le soubassement en pierre bleue, sans viser l'enduit de ton blanc qui y figure, et devait être recouverte d'un enduit de ton noir sur la partie supérieure de la façade.

E. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante précise que la motivation de l'acte attaqué comporte une analyse de l'adéquation de la couleur noire avec le bâti environnant (« le mélange de la pierre et l'enduit de ton noir permet de créer un lien chromatique ») et non de la couleur blanche telle que prévue par le plan modificatif. Elle en déduit une inadéquation de cette motivation.

Elle ajoute qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que la référence faite au plan du 2 octobre 2023 est limitée au soubassement en pierre bleue, l'autorité mentionnant, dans la condition qu'elle impose, que toute la façade de l'immeuble est concernée par ce plan.

V.2. Examen

1. L'article D.IV.53, alinéa 2, du CoDT dispose ce qui suit :

« 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. »

Les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet, et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Ainsi, elles ne peuvent 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 assortissant la délivrance d'un permis 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.

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.

2. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que le demandeur a fourni un plan complémentaire qui propose de revenir à la situation initiale concernant la pierre bleue au niveau du rez-de-chaussée et de l'enduit noir sur la partie supérieure ; que cette alternative semble être la plus cohérente au vu du contexte bâti ; que conserver la pierre bleue initiale permet de garder la qualité visuelle de la pierre et de souligner l'espace rez-de-chaussée dédié au commerce et la pose d'un enduit de ton noir sur la partie supérieure est cohérente et permet de supprimer le ton rose criard existant précédemment ; que le mélange de la pierre et l'enduit de ton noir permet de créer un lien chromatique entre la brique rouge du bâtiment voisin de gauche et la brique peinte en gris du bâtiment de droite ».

La condition assortissant l'acte attaqué est, à cet égard, libellée comme suit :

« La configuration de la façade sera conforme au plan daté du 2 octobre 2023 joint à la présente décision ».

L'examen du plan « complémentaire » daté du 2 octobre 2023 fait apparaître, concernant la partie supérieure, l'indication « Enduit peint de ton blanc ».

De plus, dans sa note accompagnant le recours administratif, la demanderesse de permis indique ce qui suit :

« En réponse à ces critiques [reprises dans la décision de l'autorité communale], la demanderesse propose de maintenir l'enseigne dans ses couleurs et dimensions actuelles mais de revoir l'habillage de la façade pour diminuer l'aspect "brutal", selon le Collège communal, de la façade.

Il est donc proposé de remplacer l'enduit de ton noir, sur la partie haute de la façade, par un enduit peint de ton blanc, avec les châssis à l'étage en PVC peint en ton noir.

En ce qui concerne la partie basse de la façade, le Collège communal déplorait la perte du soubassement en pierre qui marquait le rez-de-chaussée. La demanderesse propose dès lors que cette partie soit recouverte d'un nouvel habillage en pierre bleu avec maintien des châssis peints de ton noir ».

3. Il résulte des éléments qui précèdent que c'est erronément que l'autorité a fondé son appréciation sur la considération que ce plan « propos[ait] de revenir à la situation initiale concernant la pierre bleue au niveau du rez-de-chaussée et de l'enduit noir sur la partie supérieure ». La motivation de l'acte attaqué est entachée d'erreur.

L'autorité a entendu imposer le respect du plan complémentaire du 2 octobre 2023 mais sans en avoir correctement appréhendé le contenu, ce qui entraîne une contradiction entre les motifs (justifiant la pose d'un enduit de ton noir sur la partie supérieure et faisant référence au plan tel que le concevait erronément l'autorité) et le dispositif de l'acte attaqué (qui renvoie au plan lui-même figurant un enduit de ton blanc). Il en résulte une insuffisance de la motivation, celle-ci ne contenant aucune appréciation de la configuration réellement soumise à l'autorité par le plan du 2 octobre 2023, à savoir une façade dont la partie basse est habillée de pierre bleue et la partie haute recouverte d'un enduit de ton blanc.

Le premier moyen est fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles D.IV.42 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte administratif, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle rappelle le prescrit de l'article D.IV.42 du CoDT et la jurisprudence quant aux implications de cette disposition sur les possibilités de déposer des plans modificatifs en degré de recours, ainsi que la teneur du commentaire de cette disposition dans les travaux préparatoires.

Elle expose que la partie adverse s'est fondée sur « un plan complémentaire fourni sur recours », contenant une proposition de modification au niveau de la façade. Elle en déduit que la demanderesse de permis a communiqué ce plan – qu'elle qualifie de « modificatif » – lors de l'introduction de son recours administratif. Elle considère que ce plan « contient des modifications importantes puisque c'est l'intégralité de l'aménagement de la façade avant, entièrement visible depuis la voie publique, qui est modifiée » et souligne « que la demande de permis porte sur la régularisation de travaux déjà exécutés, dont essentiellement la modification de l'aspect de la façade avant ». Elle en infère que la partie adverse ne pouvait statuer sur la base du plan modificatif et devait refuser le permis sollicité.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse soutient que le plan déposé en degré de recours n'est pas un plan modificatif mais un plan complémentaire. Elle ajoute que « [c]ette précision quant à la façade n'a d'ailleurs pas été complètement suivie puisque […] ce plan prévoyait un enduit de ton blanc, ce que le permis n'autorise pas ».

Après avoir évoqué la jurisprudence portant sur la différence entre les plans modificatifs et les pièces complémentaires qui précisent ou complètent le dossier, elle conclut que ces derniers échappent au prescrit de l'article D.IV.42 du CoDT et peuvent être déposés lors de l'instruction du recours.

C. Le mémoire en réplique

La partie requérante confirme que le plan du 2 octobre 2023 est un plan modificatif en ce qu'il « engendre des modifications à l'objet de la demande, s'agissant de la modification de la configuration de l'intégralité de la façade avant », et ne complète ni ne précise le contenu des plans initialement déposés.

À son estime, jurisprudence à l'appui, aucune marge d'appréciation n'est laissée à l'autorité compétente pour accepter ou non des plans modificatifs n'entrant pas dans les hypothèses visées à l'article D.IV.42 du CoDT, lesquels doivent être écartés. Elle ajoute que le plan a été déposé d'initiative sans qu'ait été sollicité et obtenu préalablement l'accord du Gouvernement wallon et en déduit que la partie adverse ne pouvait, en tout état de cause, pas accepter son dépôt.

D. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante considère que le plan daté du 2 octobre 2023 n'est pas un plan modificatif, mais un plan complémentaire déposé en vue de « suggérer à la partie adverse des modalités qui pourraient être fixées au titre de conditions du permis à octroyer pour rendre le projet acceptable si les remarques formulées par la requérante devaient être suivies par la partie adverse ».

VI.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 à portée individuelle au sens de l'article 1er 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. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. L'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise.

2. En ce qui concerne la possibilité de transmettre des plans modifiés à l'autorité compétente sur recours, postérieurement à la décision prise par le collège communal, l'article D.IV.42, § 1er, du CoDT, alors applicable, dispose ce qui suit :

« Préalablement à la décision, le demandeur peut produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences, moyennant l'accord :
1° du collège communal lorsqu'il est l'autorité compétente ;
2° du fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité compétente en vertu de l'article D.IV.22, alinéa 1er, ainsi que pour les modifications mineures des permis délivrés par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 ;
3° du fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 ;
4° du Gouvernement lors de la procédure de recours lorsque celle-ci a pour objet une décision du fonctionnaire délégué prise en vertu de l'article D.IV.22, alinéa 1er ainsi que pour les modifications mineures des permis délivrés par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25, ou en l'absence de décision y relative.

Dans les autres cas, les plans modificatifs ne sont pas acceptés, sauf à la demande du Gouvernement visée à l'article D.IV.51.

Dans les cas visés aux points 2° à 4°, l'avis du collège communal est sollicité. Si le collège communal est l'autorité compétente, l'avis du fonctionnaire délégué est sollicité lorsqu'il est obligatoire ».

Le commentaire de cette disposition indique notamment ce qui suit :

« Art. D.IV.42. et D.IV.43.

Il s'agit du pendant des articles D.IV.34 et D.IV.35 au sens du décret du 24 avril 2014 qui visent à régler une situation rencontrée fréquemment à savoir celle de la modification, en cours de procédure, du dossier de demande de permis. En effet, il est fréquent que, suite à certains avis qui ont été émis ou observations énoncées lors de l'enquête publique, il apparaît nécessaire d'apporter des modifications au dossier de demande de permis. Ceci est prévu par l'actuel article 116, § 6 du CWATUP.

La disposition en projet précise, en se fondant sur la jurisprudence du Conseil d'État et la terminologie utilisée par celui-ci, les hypothèses dans lesquelles ces plans modificatifs ne requièrent pas de mesures particulières de publicité ni la consultation de différents services et commissions.

Certes, ces critères s'apprécient au cas par cas, mais la jurisprudence du Conseil d'État ne fait pas apparaître de difficultés majeures à cet égard.

Le dépôt de plans modificatifs en recours est possible sauf quand le recours a pour objet une décision du collège communal. En effet, le Gouvernement ne peut se prononcer en recours sur une demande qui impliquerait des modifications essentielles par rapport aux plans soumis au Collège communal dans la mesure où il priverait ainsi le Collège de se prononcer en première instance sur la demande telle que modifiée (la répartition des compétences entre les différentes autorités administratives touche à l'ordre public).

À noter qu'il convient de distinguer :
– les pièces complémentaires qui précisent ou complètent le dossier sans modifier toutefois l'objet de la demande ; ces pièces peuvent être déposées à tout moment et n'ont pas d'influence sur les délais de procédure ;
– les plans modificatifs qui peuvent changer l'objet de la demande et qui font l'objet de la procédure de modification de la demande de permis.

Enfin, en cas de plans modificatifs en première instance, l'avis du collège communal ou celui du fonctionnaire délégué quand il est obligatoire doit être à nouveau sollicité. En cas de plans modificatifs en recours à l'encontre d'une décision du fonctionnaire délégué, l'avis du collège communal est sollicité » (*Doc.Parl.*, Parl.wall., sess. 2015-2016, n° 307/1, pp. 50-51).

3. L'article D.IV.42, § 1er, alinéa 1er, 4°, du CoDT énumère ainsi de manière limitative les cas dans lesquels des plans modificatifs peuvent être produits en degré de recours, hypothèses dont ne relève pas la présente affaire puisque la décision adoptée en première instance administrative n'émane pas du fonctionnaire délégué et que le plan n'a pas été déposé à la demande du Gouvernement wallon sur la base de l'article D.IV.51 du CoDT.

Il y a cependant lieu d'admettre, conformément aux principes de bonne administration et du devoir de minutie qui imposent à l'autorité compétente de statuer en parfaite connaissance de cause, le dépôt de plans ou d'informations qui ne visent qu'à mieux préciser l'objet de la demande initiale et non à le modifier, sachant que l'autorité ne peut statuer que sur la demande de permis d'urbanisme dont elle est saisie. Selon la réglementation applicable, l'autorité saisie d'un recours en réformation n'a pas plus de pouvoir que l'autorité saisie de la demande en premier degré et ne peut donc modifier l'objet de la demande.

4. En l'espèce, l'acte attaqué est, sur ce point, motivé comme suit :

« Considérant que le demandeur a fourni un plan complémentaire qui propose de revenir à la situation initiale concernant la pierre bleue au niveau du rez-de-chaussée et de l'enduit noir sur la partie supérieure ; que cette alternative semble être la plus cohérente au vu du contexte bâti ; que conserver la pierre bleue initiale permet de garder la qualité visuelle de la pierre et de souligner l'espace rez-de-chaussée dédié au commerce et la pose d'un enduit de ton noir sur la partie supérieure est cohérente et permet de supprimer le ton rose criard existant précédemment ; que le mélange de la pierre et l'enduit de ton noir permet de créer un lien chromatique entre la brique rouge du bâtiment voisin de gauche et la brique peinte en gris du bâtiment de droite ».

La condition assortissant l'acte attaqué est, à cet égard, libellée comme suit :

« La configuration de la façade sera conforme au plan daté du 2 octobre 2023 joint à la présente décision ».

5. Il ressort de la lecture du plan du 2 octobre 2023 déposé d'initiative par la demanderesse de permis à l'appui de son recours administratif que ce plan présente une composition de façade différente de celle soumise à l'autorité communale de première instance.

Ce plan modifie l'objet de la demande en ce qu'il figure, notamment, un enduit blanc à l'étage sur la façade du bâtiment litigieux alors que la demande de permis initiale portait sur la régularisation de la situation existante, soit la pose d'un enduit noir sur cette façade.

Il ne peut être soutenu que ce changement apporté au projet initial ne consiste qu'en une simple précision sur la demande de permis, alors qu'il en modifie l'objet. Il ne s'agit pas de décrire le projet avec plus de détail ou d'apporter des informations sur certains aspects existants du projet mais d'en modifier certains éléments importants.

Il s'agit bien d'un plan modificatif qui n'était par conséquent pas recevable en degré de recours.

Dès lors que l'auteur de l'acte attaqué a statué sur la base de plans modifiés qui ont été déposés postérieurement à la décision prise au premier échelon de la procédure administrative, le troisième moyen est fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie requérante 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 1er.

La requête en intervention introduite par la SRL CJ Project est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 12 janvier 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie, sous conditions, à la SRL CJ Project un permis

d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'aménagements d'un immeuble commercial, en ce qui concerne le remplacement des dispositifs de publicité, la mise en peinture de la façade, l'habillage des corniches, la modification de baies dans les murs porteurs intérieurs et le placement de trois unités extérieures de pompe à chaleur, sur un bien situé chaussée de Bruxelles, 423 à Waterloo.

Article 3.

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

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 adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 21 avril 2026, par la XIII^e^ chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Laurence Vancrayebeck,	conseiller d'État,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Colette Debroux