CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 230.175 du 12 février 2015

207.630/XV-2157

En cause : **la s.a. Bulow Bennet Co Holding**,

ayant élu domicile chez
Me A. PATERNOSTRE, avocat,
avenue Winston Churchill 253 bte 40
1180 Bruxelles,

contre :

1. la commune de Woluwe-Saint-Pierre,

ayant élu domicile chez
Mes O. VAN der KINDERE et
Ch.-H. d'UDEKEM d'ACOZ, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 janvier 2013 par la société anonyme Bulow Bennet Co Holding, qui tend à l'annulation des actes suivants :

- la décision du 30 novembre 2010 du collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Pierre refusant de lui accorder le permis d'urbanisme qu'elle demandait en vue de transformer et étendre l'arrière de l'immeuble sis avenue de Tervueren, 297, à Woluwe-Saint-Pierre et de régulariser l'aménagement de bureaux au deuxième étage du bâtiment;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2012 rejetant son recours contre cette décision du 30 novembre 2010 et refusant le permis d'urbanisme tendant à transformer et étendre l'arrière de l'immeuble unifamilial et de bureaux ainsi qu'à régulariser l'annexe du rez-de-chaussée, l'aménagement d'un bureau au deuxième étage, et l'aménagement d'un logement unifamilial de deux chambres dans les anciennes écuries situées en fond de parcelle, avenue de Tervueren, 297;

Vu le dossier administratif déposé par la première partie adverse;

Vu le mémoire en réponse de la première partie adverse, et le mémoire en réplique et ampliatif, régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérante et adverses;

Vu l'ordonnance du 17 décembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 janvier 2015 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me A. PATERNOSTRE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Ch.-H. d'UDEKEM d'ACOZ, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Chr. LÉPINOIS *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

La société anonyme Bulow Bennet Co Holding, dont le siège social est établi à Woluwe-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 297, est propriétaire d'un hôtel de maître et d'une maison de fond de parcelle, qui sont situés à cette adresse et qu'elle a achetés le 10 mars 1954.

Elle explique qu'un permis autorisant la construction de cet immeuble a été délivré le 17 décembre 1911; cet immeuble comprenait des caves, un rez-de-chaussée et deux étages, une zone de cour et jardin ainsi qu'une annexe abritant à l'origine un garage, des écuries, une cuisine et les logements des services en fond de parcelle.

Au plan régional d'affectation du sol, le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant. Il est inclus dans le périmètre de la zone de protection du palais Stoclet, du jardin de celui-ci et de l'immeuble situé avenue de Tervueren, 305.

Selon la décision du 30 novembre 2010 du collège des bourgmestre et échevins, celui-ci a délivré le 20 juillet 1954 un permis de bâtir pour l'aménagement de deux logements au rez-de-chaussée, premier et deuxième étages ainsi que l'aménagement de bureaux au troisième étage. Ce permis ne figure pas dans les pièces déposées.

Le 19 février 2010, le représentant de la société requérante introduit auprès de l'administration communale de Woluwe-Saint-Pierre une demande de permis d'urbanisme tendant, selon ses termes, à remplacer l'annexe arrière comprenant un seul niveau par une nouvelle construction de deux niveaux abritant, au rez-de-chaussée, une cuisine et, à l'étage, une chambre. La note explicative qui l'accompagne porte ce qui suit : «[Au] cours de ces vingt dernières années l'espace [de] bureaux s'est trouvé trop restreint et [s'est] étendu à l'ensemble du deuxième étage laissant l'espace [de] logement au premier étage, au rez-de-chaussée ainsi qu'à l'annexe arrière bâtie [au] cours de la première époque comme logements de service. Le sous-sol est à usage de caves pour les logements.». La demande originaire n'a pas d'autre objet que la transformation de l'annexe. L'attestation de dépôt du dossier décrit cependant comme suit l'objet de la demande : «transformation et extension à l'arrière de l'immeuble unifamilial et bureau + régularisation de l'aménagement du bureau au 2^{e} étage».

Le formulaire statistique renseigne que, tant après qu'avant les travaux, une surface de 248 m^2 est destinée à un usage autre que l'habitation (y compris le garage). Les plans contenant le relevé de la situation existante, datés du 8 avril 2009, affectent l'ensemble des deuxième et troisième étages à des locaux qualifiés de «bureaux».

Le 22 février 2010, le service communal d'urbanisme adresse à l'architecte de la requérante une longue liste de documents manquants.

L'accusé de réception du dossier complet est délivré le 20 août.

Le service d'incendie et d'aide médicale urgente remet son rapport dès le 19 février 2010, tandis que le 16 septembre, le président et la secrétaire de la Commission royale des monuments et des sites écrivent qu'en raison d'un manque

de personnel, la Commission n'a pas été à même de traiter la demande de permis dans le détail mais qu'elle observe que, bien qu'ils soient situés dans la zone de protection d'un bien classé, les travaux ne seront pas visibles depuis ce bien et modifieront peu son contexte, de telle sorte que la Commission considère que la demande relève plutôt d'un examen urbanistique que patrimonial.

La demande de permis d'urbanisme est soumise à l'enquête publique du 30 août au 13 septembre. L'avis d'enquête publique indique que la demande a pour objet la transformation et l'extension de l'arrière de l'immeuble ainsi que la régularisation de l'aménagement du bureau au deuxième étage. Au cours de l'enquête publique, quatre réclamations motivées sont introduites par des voisins du projet.

La commission de concertation émet son avis en sa séance du 23 septembre. À la lecture de cet avis, on constate qu'un nouvel objet a été ajouté à la demande, apparemment après l'enquête publique, consistant en «la régularisation de l'aménagement des anciennes écuries, situées en fond de parcelle, en logement, en supprimant le garage». L'avis est favorable pour cette régularisation de l'aménagement d'un logement unifamilial de deux chambres dans les anciennes écuries situées en fond de parcelle; il est défavorable pour :
- la suppression d'un logement au profit de bureaux au deuxième étage;
- la régularisation de l'annexe construite sans autorisation en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée;
- la construction d'une annexe en façade arrière sur deux niveaux.

Le 22 novembre, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable à propos de la transformation de l'arrière-bâtiment en logement, à la condition de fermer la zone de recul à l'alignement et de fournir un plan d'aménagement de cette zone; l'avis est défavorable en ce qui concerne la suppression du logement au profit de bureaux au deuxième étage, la régularisation de l'annexe existante construite sans autorisation en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et la construction d'une annexe en façade arrière sur deux niveaux.

Selon cet avis, le projet prévoit 327 m^2 de bureaux au total. Le fonctionnaire délégué considère qu'aucune preuve d'occupation du deuxième étage en bureaux antérieure à 1992 n'est fournie dans la demande, que celle-ci est contraire à la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol qui ne permet la suppression de logement que dans des cas très précis non rencontrés dans la présente demande, et que la maille WSP-09 indiquant les soldes de bureaux admissibles est négative à ce jour (-42.494 m^2). Il ajoute que la nouvelle annexe implique des dérogations à l'article 4 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme, consacré à la

profondeur de construction, que ces dérogations ne sont pas justifiées et que l'extension n'est pas nécessaire à l'aménagement des appartements.

Le 30 novembre, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis tout en se déclarant favorable à la régularisation de l'aménagement d'un logement unifamilial de deux chambres dans les anciennes écuries situées en fond de parcelle. Il s'agit du premier acte attaqué.

Le 7 janvier 2011, la société requérante introduit un recours administratif devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision de refus du «7 décembre 2010».

Après que le Collège d'urbanisme a émis, le 18 mars, un avis qui conclut au refus du permis, le Gouvernement rejette le recours par son arrêté du 18 octobre 2012 et refuse le permis d'urbanisme demandé en vue de transformer et étendre l'arrière de l'immeuble unifamilial et de bureaux, et en vue de régulariser l'annexe du rez-de-chaussée, l'aménagement du bureau au deuxième étage, ainsi que l'aménagement d'un logement familial de deux chambres dans les anciennes écuries situées au fond de la parcelle.

Cet arrêté, qui constitue le second acte attaqué, a été notifié à la demanderesse de permis par un courrier du 9 novembre 2012. Il motive comme suit le refus de permis:

> «Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
>
> Considérant que le bien est repris dans le périmètre du palais Stoclet inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO ainsi que dans deux zones de protection de biens n° 279-281 (jardin du Palais Stoclet) et n° 305 avenue de Tervueren (Maison Art nouveau Nicolas Pourbaix);
>
> Considérant que la demande d'origine visait à étendre le rez-de-chaussée et le 1er étage d'une annexe arrière construite à la place d'une annexe existante du rez-de-chaussée;
>
> Considérant qu'à l'instruction du dossier, la commune a fait remarquer que l'annexe existante susmentionnée était infractionnelle; qu'elle a, par ailleurs, étendu l'objet de la demande à la régularisation, d'une part, du changement d'affectation du logement situé au 2ème étage en bureaux destinés à la location et, d'autre part, de l'aménagement d'un logement unifamilial de deux chambres dans les anciennes écuries situées en fond de parcelle;
>
> Considérant qu'en ce qui concerne le changement d'affectation de logement en bureau de l'immeuble à front de rue, seul l'aménagement de bureau pour une superficie a été autorisé pour le troisième étage pour une superficie de 161 m^2 par les permis du 20 juillet 1954 et du 17 avril 1969;
>
> Que changer l'affectation de logement en bureaux pour le deuxième étage porterait à 327 m² la superficie totale de bureau dans l'immeuble (161 m^2 + 166 m^2);

Que la requérante soutient que 64 m^2 sur les 166 m^2 aménagés en bureaux au deuxième étage, ont été affectés à du bureau de manière continue avant le 1er juillet 1992; qu'il doit dès lors être fait application de l'article 330 du CoBAT;

Que le Gouvernement estime que, comme relevé par le Collège d'urbanisme dans son avis rendu le 18 mars 2011 :

"(...) en l'absence dans le dossier d'un plan de situation existante faisant apparaître les locaux affectés au 64 m^2 de bureau et permettant de vérifier si l'habitabilité du logement qui est censé subsister sur les 102 m^2 restants n'est pas compromise, il ne peut dès lors être fait application de l'article 330 du CoBAT en vue d'accorder, *in abstracto*, le permis d'urbanisme uniquement pour 64 m^2 de bureau;"

Considérant que le Gouvernement suit l'avis du Fonctionnaire délégué rendu le 22 novembre 2010 en ce que :

"(...) la demande (de changer d'affection [*sic*] 166 m^2 de logement en bureau au 2ème étage) est contraire à la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol qui ne permet la suppression de logement que dans des cas très précis, non rencontrés dans la présente demande (...); "

Qu'en effet, ces bureaux sont destinés à la location et ne seraient dès lors pas accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant l'activité, tel que prévu dans les conditions de l'article 0.12 du Plan régional d'affectation du sol;

Considérant en outre que comme relevé par la commission de concertation le 23/09/2010 et par le fonctionnaire délégué, le 22 novembre 2010 :

"(...) que ce bien est repris dans un périmètre où la carte des soldes de bureaux admissibles est négative à cet endroit (± 39.000 m²) (la maille WSP-09 (-42.494);"

Qu'au jour d'aujourd'hui, la maille WSP-09 est de -42.642 m^2;

Considérant qu'en ce qui concerne la régularisation de l'annexe du rez-de-chaussée, à l'analyse du dossier administratif, il ressort que la construction de l'annexe date d'avant 1954 (ce point a été confirmé, par le rapport de l'expert du 21/02/2011, déposé lors de l'audition du 10/03/2011);

Que le Conseil d'État a rappelé sa jurisprudence constante dans un arrêt récent (n° 209.540 du 6 décembre 2010, non publié), que s'agissant d'une demande de régularisation, le Gouvernement doit prendre en considération la réglementation applicable au moment où les actes ont été accomplis;

Qu'à l'époque, la profondeur des constructions et leur implantation étaient réglées par les articles 64 et 65 du Règlement général sur les bâtisses de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre arrêté par le conseil communal en sa séance du 8 octobre 1936;

Que l'article 64, alinéa 3 du règlement précité de 1936 stipule, entre autres, que:

"(..) Les distances entre le mur de façade postérieure du bâtiment principal, entre les façades du bâtiment annexe, et éventuellement la distance entre les façades de l'arrière-corps de bâtiment et la limite de la propriété ou d'autres façades mesurées de l'axe de la façade considérée, ne seront jamais inférieures à 3 m (...);"

Qu'a l'analyse des plans, il ressort que l'annexe est d'un côté à 2,50 m, de la limite de la propriété;

Que cette dérogation à l'article 64 ne se justifie pas, une telle annexe n'améliore pas la cuisine qui a une superficie de 14 m^2: (le règlement régional d'urbanisme impose une surface minimum de 8 m^2 pour une cuisine);

Considérant qu'en ce qui concerne la construction de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage, sur deux niveaux, le Gouvernement suit également l'avis du fonctionnaire délégué du 22/11/2010 en ce que :

"La nouvelle annexe déroge au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4: Profondeur de la construction;

Considérant que ces dérogations ne sont pas justifiées, que l'extension n'est pas nécessaire à l'aménagement des appartements;"

Qu'en effet, la construction de la nouvelle annexe, telle que projetée, dépasserait de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde, et ne comporterait pas un éventuel retrait latéral de 3 mètres;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement des anciennes écuries du fond de parcelle en logement, le Gouvernement se rallie également à l'avis du Collège d'urbanisme du 18 mars 2011 en ce que ce logement ne présente pas de bonnes conditions d'habitabilité;

Que la superficie du séjour de 10,60 m^2 est loin de la superficie minimum de 20 m^2, imposée par l'article 3, § 1er et 2, du Titre II du Règlement régional d'urbanisme;

Que la superficie nette éclairante du séjour et des deux chambres est nettement inférieure au 1/5ème de leur superficie plancher, telle que prévue à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme;

Qu'au vu de ce qui précède, le permis doit être refusé;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 10/03/2011;

[…]

Arrête :

Article 1er. Le recours introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 7 janvier 2011 par la S.A. Bulow Bennet & Co Holding, représentée par Monsieur Pierre Ivan Germain de Salign, contre la décision de refus du Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre, est recevable, mais non fondé. La demande de permis d'urbanisme tendant à transformer et étendre l'arrière de l'immeuble unifamilial et bureaux, ainsi qu'a régulariser l'annexe du rez-de-chaussée, l'aménagement du bureau au 2ème étage, l'aménagement d'un logement unifamilial de deux chambres dans les anciennes écuries situées en fond de parcelles, avenue de Tervuren, 297, est refusée;

[…]»;

Considérant que, comme l'expose la première partie adverse, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, second acte attaqué, s'est substitué, sur recours en réformation, à la décision du collège des bourgmestre et échevins, qui a dès lors disparu de l'ordonnancement juridique; que le recours est irrecevable en tant qu'il est dirigé contre le premier acte attaqué et que la première partie adverse doit être mise hors de cause;

Considérant que la requérante relève que la réfutation au fond de la première partie adverse est irrelevante, puisqu'elle n'est habilitée à défendre que son seul acte; qu'elle constate que la deuxième partie adverse n'a déposé ni mémoire en réponse, ni dossier administratif, ce qui indiquait qu'elle n'avait rien à opposer aux illégalités relevées à l'encontre de sa décision, et sollicite que son dernier mémoire soit écarté des débats dans la mesure où elle-même n'a pas pu y répondre avant le dépôt du rapport de l'auditeur;

Considérant que les écrits de procédure de la première partie adverse, qui doit être mise hors de cause, ont en leur temps été régulièrement déposés; que rien ne s'oppose à ce que le Conseil d'État ait égard au dossier administratif qu'elle a déposé; que le dernier mémoire déposé par la seconde partie adverse peut être pris en

considération dès lors que la requérante a eu l'occasion d'y répliquer par le dépôt de son propre dernier mémoire;

Considérant que la requérante prend un premier moyen, intitulé «irrégularité de l'avis du Collège d'urbanisme», de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 33 et 105, celle du COBAT, notamment de ses articles 12, 170 et 171, celle de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 «relatif au Collège d'urbanisme», notamment ses articles 6, 8 et 10, de la méconnaissance de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1993 «relatif à l'audition des parties lors des recours exercés contre les décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificats d'urbanisme», notamment de ses articles 2 et 3, de la violation des principes généraux du droit administratif, celle des droits de la défense et celle du principe *audi alteram partem* ainsi que de l'incompétence de l'auteur de l'acte;

en ce que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2012 repose sur un avis donné par le Collège d'urbanisme le 18 mars 2011;

alors que, première branche, le Collège d'urbanisme n'était pas composé régulièrement lorsqu'il a adopté son avis puisqu'il est signé par son président, M. Luc Hennart, qui n'a pas participé à l'audition du 10 mars 2011;

et alors que, seconde branche, il n'était pas non plus composé de manière régulière lorsqu'il a auditionné les représentants de la requérante puisque le remplacement de M. Luc Hennart n'est pas justifié par des circonstances qui relèvent de la force majeure conformément au règlement d'ordre intérieur et aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 29 juin 1992;

qu'en réplique, elle ajoute à propos de la première branche que soit le président qui signe la «décision» montre qu'il a pris part à celle-ci, ce qui n'est pas admissible, soit le président n'a pas participé à la réunion et la question se pose alors de savoir s'il est autorisé à signer une «décision» «pour le Collège d'urbanisme» sans y avoir pris part; qu'elle ajoute que l'irrégularité de l'avis affecte la régularité de la décision finale dès lors que cet avis irrégulier sert de fondement à la décision du Gouvernement qui aurait dû s'en écarter plutôt que de s'y référer; qu'à propos de la seconde branche du moyen, elle soutient que c'est à la partie adverse qu'il incombe d'apporter la preuve de la légalité de son action, sachant qu'en l'espèce, la seconde partie adverse ne communique pas son dossier administratif, et précise que c'est l'article 8, 4°, de l'arrêté du 29 juin 1992 qui limite le remplacement du président aux cas de force majeure;

Considérant, quant à la première branche, que l'article 6 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif au Collège d'urbanisme dispose comme suit :

> «Le Collège ne siège valablement que si quatre de ses membres au moins sont présents.
>
> Les décisions du Collège sont adoptées à la majorité simple des voix. En cas de parité, la voix du président est prépondérante.»;

que l'article 1er de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juin 1993 déterminant la forme des décisions du Collège d'urbanisme en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificats d'urbanisme, énonce ce qui suit :

«Les décisions du Collège d'urbanisme mentionnent, le cas échéant :
1° la comparution et l'audition des parties;
2° le dépôt d'observations écrites;
3° les mesures d'instruction auxquelles le recours a donné lieu.
Elles portent le nom des membres du Collège d'urbanisme qui ont délibéré.
Elles sont signées par le Président au nom du Collège d'urbanisme.»;

que cette disposition, bien qu'adoptée avant l'ordonnance du 14 mai 2009, peut être appliquée aux avis du Collège;

qu'en l'espèce, l'avis du 18 mars 2011 du Collège d'urbanisme indique qu'il a été émis par cinq membres parmi lesquels ne figure pas le président du Collège d'urbanisme, le rapporteur faisant fonction de président; qu'il importe donc peu que le président en titre du Collège n'ait pas assisté à l'audition de la requérante; que la seule circonstance qu'il a signé l'*instrumentum* de l'avis pour l'authentifier, conformément à l'article 1er de l'arrêté du 17 juin 1993, n'établit pas qu'il aurait participé au délibéré; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, que l'article 8 de l'arrêté du 29 juin 1992 relatif au Collège d'urbanisme dispose comme suit :

«Le Collège adopte et soumet à l'approbation de l'Exécutif un règlement d'ordre intérieur, qui règle notamment :
1° le mode de convocation aux réunions;
2° la présentation des ordres du jour et des procès-verbaux des réunions;
3° le mode de désignation du membre rapporteur, dont il est question à l'article 10;
4° le mode de remplacement du président dans les cas où des raisons de force majeure empêchent ce dernier d'exercer ses fonctions;
5° les modalités de calcul des jetons de présence visés à l'article 12.»;

que cette disposition n'impose pas que tout avis adopté en l'absence du président indique les raisons de force majeure qui ont empêché ce dernier d'être présent; que la requérante n'affirme pas s'être plainte de l'absence du président lors de son audition devant le Collège d'urbanisme et qu'elle ne précise pas quelle influence cette absence aurait pu avoir sur le contenu de l'avis; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen, intitulé «application inadéquate de la loi dans le temps», de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 14 et 190, du CoBAT, notamment de ses articles 1er, 330 et 331, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, de la méconnaissance du règlement général sur les bâtisses de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, arrêté par le conseil communal en sa séance du 8 octobre 1936, notamment de ses articles 64 et 65, de la violation des principes généraux du droit administratif, dont le principe de non-rétroactivité et de sécurité juridique, de l'excès de pouvoir, l'erreur manifeste d'appréciation, l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes et les motifs;

qu'en une première branche, elle critique la considération selon laquelle l'annexe-cuisine, construite en 1954, serait infractionnelle, alors que, selon elle, tel n'est pas le

cas dès lors qu'à cette époque les règles à respecter en matière d'urbanisme étaient définies par l'arrêté-loi du 2 décembre 1946, et que le maintien d'une construction érigée sans autorisation n'est devenue une infraction que dans la loi du 29 mars 1962, de sorte que l'infraction est prescrite;

qu'en une deuxième branche, elle reproche à la partie adverse d'avoir estimé que la situation de l'annexe-cuisine ne serait pas régularisable parce qu'elle ne respecte pas les prescriptions des articles 64 et 65 du règlement communal sur les bâtisses applicable à l'époque ni l'article 4 du Titre I^{er} du R.R.U., et qu'une dérogation à ces dispositions ne se justifie pas; qu'elle fait valoir que l'article 64 du règlement communal sur les bâtisses ne s'opposait pas à la régularisation de ladite annexe, puisque la distance latérale n'est prévue qu'«éventuellement», au besoin sur la base d'une dérogation, et que le R.R.U. adopté en 2006 n'était pas applicable;

qu'en une troisième branche, elle reproche à la partie adverse de considérer que l'aménagement des anciennes écuries du fond de la parcelle, affectées au logement, ne serait pas régularisable et de refuser de faire droit à la demande de changement d'affectation de logement en bureau; qu'elle soutient que, les changements d'affectation en cause étant antérieurs à 1992, l'autorité avait l'obligation d'y faire droit sous peine de méconnaître l'article 330, § 3, du CoBAT; que, s'agissant du changement d'affectation des écuries-garages, elle précise que les travaux sont bien antérieurs au 1er juillet 1992, mais que l'irrégularité a été soulevée pour la première fois par le Collège d'urbanisme à un moment où elle ne pouvait plus faire valoir ses arguments; qu'en ce qui concerne les bureaux du deuxième étage, elle affirme que la partie adverse ne pouvait pas ignorer qu'une partie substantielle de la surface du deuxième étage était affectée à du bureau dès avant 1992, comme en témoignent un témoignage écrit selon lequel au cours de la période entre 1956 et 1997, «une partie substantielle du deuxième étage était déjà occupée en bureaux pour les besoins de différentes sociétés», ainsi qu'une décision fiscale adoptée par le gouverneur du Brabant le 14 février 1992; que dans cette décision, les services fiscaux, après avoir estimé à 226 m^2 la surface de bureaux dans l'immeuble, ont ramené la surface taxable à 219 m^2 après réclamation, alors que seuls 155,81 m^2 avaient été mentionnés dans la déclaration initiale, dont, selon la requérante, 151,8 au troisième étage;

qu'en réplique et dans son mémoire ampliatif, elle fait valoir que l'infraction relative à la construction litigieuse étant prescrite, il y a lieu de constater que le bâtiment en question est régulier, de telle sorte que lorsque l'autorité est amenée à examiner une demande de permis portant sur ce bâtiment, elle ne peut pas remettre en cause la partie du bâtiment qui n'est plus infractionnelle et qui a été légalement maintenue; qu'à propos de la deuxième branche, elle précise qu'il ressort en toute hypothèse des plans de la situation existante joints à la demande de permis que contrairement à ce qui a été constaté à tort dans les actes attaqués, la construction qui date d'avant 1954 se trouve à plus de trois mètres de la limite de mitoyenneté, et en déduit que les actes attaqués ne pouvaient pas refuser de régulariser la construction existante au motif qu'elle ne serait pas conforme à l'article 64, alinéa 3, du règlement communal sur les bâtisses de 1936;

qu'en ce qui concerne la troisième branche du moyen, la requérante conteste avoir été au courant de la situation infractionnelle, et critique le premier acte attaqué qui serait entaché d'une contradiction interne en ce qu'il refuserait la régulation de l'affectation des anciennes écuries; qu'elle écrit qu'un tel refus constitue, par ailleurs, une erreur manifeste d'appréciation de l'autorité dans la mesure où l'affectation de ce bâtiment en écurie-garage ne figure que sur les plans de 1911, que cette affectation, que nul n'a jamais connue, est en réalité impossible, compte tenu d'une

configuration des lieux peu compatible avec le passage d'un cheval ou la présence d'un garage, notamment en raison de l'étroitesse de l'entrée cochère qui ne permet pas le passage aisé d'un cheval attelé et encore moins d'un véhicule; qu'à propos de la régularisation de l'affectation du deuxième étage en bureaux, la requérante reproche à la première partie adverse de ne pas expliquer en quoi la production de l'arrêté du Gouvernement provincial du Brabant serait insuffisante; qu'elle écrit que son calcul démontre en toute logique que le 2ème étage comprenait au moins 70 m^2 de bureaux en 1990; qu'elle fait observer que tant cette pièce que le témoignage qu'elle produit étaient annexés au recours introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, de telle sorte qu'ils auraient dû être pris en compte;

que, dans son dernier mémoire, elle affirme avoir intérêt à ce que l'annexe existante soit déclarée régulière ou régularisable, et souligne par ailleurs la pertinence des éléments qu'elle invoque pour soutenir que l'affectation du deuxième étage en bureaux était antérieure à 1992, à savoir la décision fiscale et le témoignage;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse expose à propos des deux premières branches que les critiques qui y sont énoncées portent sur des motifs surabondants; qu'elle estime qu'il fallait examiner si l'annexe avait été érigée régulièrement et si cette situation pouvait être régularisée, mais que de toute manière, dans la mesure où il s'agissait d'une démolition suivie de reconstruction, le demandeur perdait le bénéfice de la situation existante; qu'elle affirme que la violation des règles de profondeur imposées par l'article 4 du Titre Ier du R.R.U. suffit à justifier le refus de permis pour ce qui est de la construction de l'annexe;

que, sur la troisième branche, elle relève que la requérante s'est contentée, dans son recours au Gouvernement, de mentionner l'ancienneté du changement d'affectation du bâtiment de fond de parcelle, alors qu'il lui incombait d'en d'établir la date; qu'elle affirme qu'elle était bien avertie de cette nécessité puisque dès l'adoption de la décision de la commune, elle savait qu'il y avait lieu de régulariser cette situation; qu'elle considère qu'elle ne pouvait pas déterminer cette date elle-même et qu'elle avait donc à appliquer la règle en vigueur au moment où elle statuait, soit le R.R.U.; qu'elle relève qu'aucune disposition du CoBAT n'impose à l'autorité d'inviter le demandeur à compléter son dossier;

Considérant, sur les deux premières branches, que la demande de permis porte sur une transformation de l'annexe existante, à ce point importante qu'elle équivaut à une démolition suivie de reconstruction; que la partie adverse a refusé d'autoriser ces travaux, en raison de la dérogation qu'ils impliquaient à l'article 4 du Titre Ier du R.R.U.; que, s'il est vrai que cette norme ne s'appliquait pas à l'époque de la construction initiale, et n'aurait pu être appliquée à une demande de régularisation, elle devait en revanche régir l'examen de la demande de permis portant sur la reconstruction en projet; que ces motifs, qui ne sont pas critiqués, suffisent à justifier le refus du permis à cet égard;

qu'indépendamment du rejet de son projet, la requérante a cependant intérêt à voir annuler le refus de régularisation de l'annexe existante; qu'en effet, un tel refus pourrait lui être opposé lors de l'examen de futures demandes de permis tendant à la transformation des lieux; qu'en effet, contrairement à ce qui est soutenu dans la première branche du moyen, la circonstance que l'action publique relative à

l'infraction pénale commise en 1954 est prescrite ne rend pas la construction de l'annexe administrativement régulière;

Considérant que le second acte attaqué fait application, pour refuser cette régularisation, de l'article 64, alinéa 3, du règlement général sur les bâtisses de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, arrêté par le conseil communal en sa séance du 8 octobre 1936, qui disposait comme suit :

> «(…) Les distances entre le mur de façade postérieure du bâtiment principal, entre les façades du bâtiment annexe et éventuellement la distance entre les façades de l'arrière-corps du bâtiment et la limite de la propriété ou d'autres façades mesurées de l'axe de la façade considérée, ne seront jamais inférieures à 3 mètres (…).»;

que cette disposition interdit l'implantation d'un arrière-corps de bâtiment à moins de 3 mètres de la limite de la propriété; qu'il ressort des plans que, contrairement à l'annexe projetée, l'annexe existante est implantée à plus de 3 mètres de la limite de propriété; que la partie adverse a donc retenu un motif entaché d'erreur; que la deuxième branche du moyen est fondée;

Considérant, quant à la troisième branche, que l'article 330, § 3, du CoBAT, dans sa version applicable lors de l'adoption de l'acte attaqué, prévoit ce qui suit :

> «Les actes et travaux, accomplis avant le 1er juillet 1992, que l'article 2, 2°, G, du Titre 1er du règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 soumettait à l'obtention d'un permis de bâtir, sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.
>
> Ce permis ne peut être refusé que si les actes et travaux visés à l'alinéa 1er ne sont pas conformes à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été exécutés ou que le demandeur ne parvienne pas à établir que l'affectation ou l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1er juillet 1992.»;

qu'en l'espèce, l'autorité s'est saisie d'office de la question de la régularisation du changement d'affectation des anciennes écuries ainsi que du deuxième étage, qui ne faisaient pas l'objet de la demande de permis et n'y étaient pas indissociablement liés;

que, s'agissant de l'affectation des anciennes écuries en logement, l'acte attaqué, s'écartant des avis de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué ainsi que des considérations émises sur ce point par le collège des bourgmestre et échevins, refuse la régularisation; que ce refus fait référence aux conditions d'habitabilité prévues par le R.R.U., sans évoquer la question de l'ancienneté du changement d'affectation; qu'ainsi, il n'envisage ni la question de l'applicabilité du R.R.U., adopté en 2006, ni la portée de l'article 330, § 3, du CoBAT, ni l'hypothèse que le changement soit intervenu avant 1975, alors qu'aucun permis n'était requis; que la requérante avait indiqué dans son recours au Gouvernement que ce

changement d'affectation était «très ancien» et invoqué l'article 330, § 3, précité; que, certes, à l'appui d'une demande de régularisation d'un changement d'affectation, c'est au demandeur d'établir que l'affectation n'a pas été modifiée depuis 1992; qu'en l'espèce, toutefois, la régularisation n'était pas demandée et son refus par application du R.R.U. a été clairement formulé pour la première fois par le Collège d'urbanisme après l'audition de la requérante, qui n'a pas été mise en mesure d'apporter la preuve de ses dires, non contestés, concernant l'ancienneté de l'affectation; que la troisième branche du moyen est fondée à cet égard;

que, s'agissant de la régularisation de l'affectation du deuxième étage en bureaux, la décision attaquée indique pour quels motifs la partie adverse a estimé que la requérante ne démontrait pas que la totalité du deuxième étage était affectée à des bureaux avant 1992; que la requérante n'a pas déposé de documents qui établiraient que tout le deuxième étage était affecté à des bureaux dès avant 1992, ni la décision de la députation permanente du 10 mars 1992, ni le témoignage produit, ne visant la totalité de la surface de cet étage; qu'en effet, la requérante indique elle-même dans son recours qu'en 1992, 64 m^2 de bureaux étaient identifiés au deuxième étage, alors que celui-ci présente une superficie d'environ 166 m^2; que le témoignage produit cite également «une partie substantielle» de l'étage; que ces éléments justifient le refus d'une régularisation complète; que la requérante n'a pas non plus déposé de documents qui préciseraient quelle partie de cet étage était aménagée en bureaux avant 1992, et comment les lieux se présentaient à l'époque; que, dans ces conditions, la partie adverse a pu estimer qu'il n'y avait pas lieu d'accorder une régularisation partielle en application de l'article 330 du CoBAT; que la troisième branche du moyen n'est pas fondée à cet égard;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation de la Constitution, notamment de son article 11, et des principes généraux du droit administratif dont notamment le principe du délai raisonnable et de proportionnalité, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation;

en ce que les auteurs des actes attaqués refusent de régulariser l'annexe-cuisine construite en 1954, au motif qu'un des côtés de cette annexe serait situé 50 cm trop près de la limite de la propriété;

alors que, ce faisant, ils commettent une erreur manifeste d'appréciation et méconnaissent les principes de proportionnalité et du délai raisonnable;

Considérant que le moyen vise exclusivement le refus de régulariser l'annexe existante; qu'il résulte de l'examen du deuxième moyen que cet aspect de la décision attaquée doit être annulé, ce qui rend superflu l'examen du troisième moyen, qui n'est pas de nature à justifier une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1er.

La commune de Woluwe-Saint-Pierre est mise hors de cause.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2012 :
1. en tant qu'il refuse de régulariser l'aménagement d'un logement unifamilial de deux chambres dans les anciennes écuries situées en fond de parcelle, avenue de Tervueren, 297;
2. en tant qu'il refuse de régulariser l'annexe érigée au rez-de-chaussée à l'arrière du même bâtiment.

Article 3.

Le recours est rejeté pour le surplus.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le douze février deux mille quinze par :

M.	M.	LEROY,	président de chambre,
M.	I.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D.	DÉOM,	conseiller d'Etat,
M.	R.	GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

R. GHODS M. LEROY