

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 243.273 du 19 décembre 2018

A. 218.422/XV-3017

En cause :

1. COPPENS Thierry,
2. BASSET Julien,
3. DESCAMPE Romain,
4. DIDIER Gilles,
5. LESTANG Jérôme,
6. SEBLINE Thierry,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît CAMBIER
et Fabien HANS, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Uccle, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la société anonyme
ECOM TELECOM TECOM,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN der KINDERE
et Charles-Henri d'UDEKEM d'ACQZ, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 février 2016, Thierry COPPENS, Julien BASSET, Romain DESCAMPE, Gilles DIDIER, Jérôme LESTANG et Thierry SEBLINE demandent l'annulation de "la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle datée du 24 septembre 2015 par laquelle il délivre un permis d'urbanisme à la s.a. ECOM TELCOM TECOM pour le bien situé avenue Montjoie, 245 et "tendant à la démolition du garage et la construction d'une maison

unifamiliale, la rénovation du bâtiment existant et l'aménagement de deux appartements□".

II. Procédure

Par une requête introduite le 8 avril 2016, la s.a. ECOM TELCOM TECOM demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 6 juillet 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

La première partie adverse a déposé un mémoire en réponse.

Les parties requérantes ont déposé un mémoire en réplique et un mémoire ampliatif.

La partie intervenante a déposé un mémoire en intervention.

M. Jean-Baptiste LEVAUX, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les derniers mémoires ont été régulièrement échangés.

Par un courrier du 10 décembre 2018, les parties requérantes ont demandé la fixation de l'affaire en urgence, en application de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Par une ordonnance du 11 décembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 18 décembre 2018 à 11 heures.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Fabien HANS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{me} Lydie JERKOVIC, juriste en chef, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Charles-Henri d'UDEKEM d'ACQZ, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste LEVAUX, 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, précitées.

III. Faits

1. Le 20 décembre 2013, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme pour un bien situé avenue Montjoie, 245, à Uccle, ayant les objets suivants :

- " Transformation et extension d'un immeuble de bureau :
 - aménagement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de l'immeuble existant en bureau
 - aménagement de deux appartements au 2^e étage ainsi qu'au 3^e sous mansarde.
 - aménagement d'une conciergerie à l'arrière de l'immeuble existant
 - réalisation d'une extension à l'arrière de l'immeuble
 - construction d'un immeuble à l'emplacement de l'ancien garage, contre le mur mitoyen voisin avec un garage en sous-sol et 2 plateaux de bureaux reliés à l'immeuble existant".

2. Le 23 octobre 2014, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle refuse le permis d'urbanisme sollicité.

3. Le 24 décembre 2014, la partie intervenante introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour le même bien, ayant les objets suivants :

- " 1/ Rénov[er] le bâtiment existant (avec modification du volume) :
 - aménagement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de l'immeuble existant en bureau
 - aménagement de deux appartements au 2^e étage et au 3^e étage (sous mansarde)
 - aménagement d'un appartement à l'arrière de l'immeuble existant
 - réalisation d'une extension à l'arrière de l'immeuble
 - démolition de l'annexe existante à l'avant de la parcelle (garage)
- 2/ Construction d'une maison unifamiliale (4 niveau(x) depuis la rue), implantée à l'emplacement de l'ancien garage (cf. ci-dessus) contre le mur mitoyen du voisin du n° 243 avenue Montjoie".

4. Le 30 janvier 2015, l'administration communale accuse réception d'un dossier incomplet et invite la demanderesse de permis à le compléter. Des pièces complémentaires sont déposées le 13 février et le 4 mars 2015.

5. Le 5 mars 2015, l'administration communale accuse réception du dossier complet.

6. Une enquête publique est organisée du 23 mars au 6 avril 2015 en application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et en raison de dérogations aux articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I^{er} du RRU. Elle donne lieu à huit réclamations.

7. Le 29 avril 2015, la commission de concertation rend un avis favorable conditionnel unanime en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

8. Le 21 mai 2015, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle émet également un avis favorable conditionnel sur la demande de permis et invite la demanderesse à modifier sa demande conformément aux conditions fixées dans son avis et celui de la commission de concertation.

9. Les 9 juillet et 31 août 2015, la demanderesse de permis dépose des documents modificatifs.

10. Le 24 septembre 2015, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivant:

- " Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :
- L'îlot dans lequel se situe la demande est formé par l'avenue Churchill, la rue E. Cavell et l'avenue Montjoie,
 - Il est bien desservi par les transports en commun,
 - L'avenue est bordée d'immeubles et de maisons implantés en recul, de gabarit variable.
 - L'ancienne maison de maître de 4 façades est le seul bâtiment de l'îlot à être implanté avec un recul important par rapport à l'alignement général.
- Elle présente un volume comme suit :
- Le volume principal présente un gabarit de bel étage + 2 + T, et une travée d'accès en façade latérale (au niveau du bel étage + 1)
 - Le long de la mitoyenneté de droite, à l'avant de ce volume principal, se trouve une travée de service :
 - de gabarit bel étage + 1 + T,
 - dont la toiture retrouve le niveau du faîte de la maison principale et son niveau de corniche en façade arrière,
 - À l'alignement, contre le mitoyen de droite, un garage de gabarit R + T en appentis,
- Les façades sont en briques, en harmonie avec les maisons voisines,
 - La zone de recul est marquée par un arbre remarquable (arbre à perruque),
 - Le couvert végétal du jardin, orienté au nord de la parcelle, est pauvre, mais comprend plusieurs arbres,
 - Le relief est marqué :
 - dans la zone de recul, de sorte que le bel étage est situé 1 niveau plus haut que la voirie,
 - vers le fond du jardin qui est +/- 1 niveau plus haut que la partie centrale du terrain.

- La zone de recul, ainsi que la partie arrière du terrain, est transformée en stationnement,
- La parcelle est entourée de murs de jardin,
- Selon le registre de la population, la maison a été inoccupée entre 1976 et 1986,
- À partir de 1992, on compte 2 occupations partielles,
- La présence de bureau dans le bâtiment est attestée par la situation existante de fait du PRAS qui résulte d'une déclaration du propriétaire de l'époque (envoi recommandé au MRBC le 13.10.1998, déclaration du demandeur pour le relevé de la situation existante de fait du PRAS: 450 m²),

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- dans la villa de maître existante:
 - le maintien de bureau et l'augmentation de superficie jusqu'à +/- 500 m²,
 - l'aménagement de deux appartements au 2^e étage et comble,
- à front de l'avenue ;
 - la démolition d'un garage et la construction d'une maison unifamiliale, contre le mitoyen de droite,
 - la mise en valeur de la zone de recul,
- en intérieur d'îlot:
 - le maintien d'un parking de fait en fond de parcelle pour 9 emplacements,

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- le projet vise la réaffectation de l'immeuble existant et la construction d'une maison unifamiliale à front de l'avenue,

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme:

- pour la villa existante,
 - le bureau existant a été confirmé lors de la situation existante du plan régional d'affectation du sol à raison de 450 m², déclaré à l'époque par le propriétaire concerné,
 - la demande porte cette superficie à 500 m² en affectant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage,
 - selon des réclamations, la superficie de bureau dépasserait les 500 m² limités par le PRAS,
 - la note socio-économique précise que le nombre de postes de travail est limité à +/- 10; le projet prévoit des salles de réunions, répondant au projet du demandeur de regrouper les représentants des firmes étrangères qu'il représente,
 - la CaSBA est positive en zone d'habitat (3852 m²), le bien est situé en zone d'habitation,
 - le 2^e étage et les combles sont aménagés en logement, à savoir un appartement de 3 chambres au 2^e étage et un appartement de 2 chambres dans les combles,
 - au sous-sol, la partie arrière est aménagée en un appartement de 1 chambre et le solde en caves et locaux techniques et communs,
- à front de l'avenue:
 - la construction d'une maison unifamiliale de 4 chambres,
 - le rez-de-chaussée est affecté en garage, 2*2 emplacements en alignement, dont 2 pour les bureaux et 2 pour le logement,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la villa est étendue à l'arrière de la travée de droite sur 4 niveaux. Cette extension se situe dans un angle du bâti qui présente peu d'ouverture de sorte que l'extension ne porte pas atteinte à la cohérence de la construction et de son style architectural,
 - cependant, les baies et la terrasse sont susceptibles d'entraîner des vues vers la parcelle de droite, même si ces vues sont conformes au Code civil,
 - un accès est créé en façade latérale de droite afin de donner accès aux locaux communs (vélos et poubelles et chaufferie),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- si la nouvelle construction réduit la superficie de la zone de recul, celle-ci est remise en valeur en créant une pelouse autour de l'arbre à perruque et en organisant les accès piétons autour de celle-ci, la qualité paysagère de la zone de recul est dès lors améliorée,
 - le projet prévoit l'abattage d'un arbre au lieu de l'extension, les plans manquent de précisions quant au nombre et aux essences concernées. Aucune information quant aux dimensions des sujets concernés non plus,
 - des haies sont prévues à l'arrière du bâtiment existant, le long du mitoyen de droite,
 - l'aménagement du parking est complété autour des arbres,
 - globalement, le projet augmente la verdurisation de la parcelle, mais sans être précise,
 - le projet doit cependant être plus ambitieux à ce point de vue pour accompagner le parking extérieur - dont le nombre d'emplacement doit être limité par des aménagements plantés,
 - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking à l'arrière de fait a été aménagé en 1986 par la construction d'une rampe,
 - il a été maintenu tout au long de l'occupation de l'immeuble,
 - le projet maintient le parking en fond de parcelle, entre les arbres, soit 9 emplacements (visible sur d'anciennes photographies aériennes). L'annexe 1 en mentionne 15,
 - le portail d'accès est maintenu, mais réaménagé avec l'accès piéton; il doit cependant être précisé,
 - en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le bassin d'orage de 20 m³ destiné à recueillir les eaux d'une superficie imperméabilisée totale de 395 m². Le demandeur est invité à justifier l'abandon de l'infiltration des eaux pluviales, la parcelle offrant *a priori* cette possibilité. L'abandon motivé de la solution de l'infiltration des eaux pluviales entraîne *de facto* l'obligation de pose d'un bassin d'orage répondant aux prescriptions de la commune et d'HYDROBRU.
 - le plan n° PU-2-300 opère une confusion entre citerne et bassin d'orage, en joignant la fiche technique d'une citerne n'offrant que la fonction de "filtration et stockage d'eau de pluie pour récupération" mais pas celle de bassin d'orage. En outre, le plan ne renseigne que la présence du trop-plein de sécurité, en omettant l'orifice de vidange ralentie en partie basse.
 - quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le local vélos et le local poubelles sont situés au demi-sous-sol, accessibles par la zone latérale,
- Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :
- quant à l'aménagement paysager :
- la demande est accompagnée d'un réaménagement paysager du fond de la parcelle par l'aménagement d'une terrasse pour le logement du bas, un écran végétal et des zones plantées autour des arbres existant sur le talus,
 - le plan est cependant peu précis quant aux essences et dimensions des arbres,
 - le maintien du parking de fait est limité à 9 voitures; l'aménagement paysager doit être renforcé afin de limiter explicitement les possibilités de stationnement à ces 9 emplacements,
 - le jardin arrière attenant au logement du demi-sous-sol est creusé afin d'offrir des portes fenêtres au logement, donnant sur une terrasse,
 - la végétalisation de la zone latérale de gauche de l'accès carrossable doit être également renforcée,
- quant à l'extension du bâtiment principal :
- l'extension arrière de la travée de droite du bâtiment existant est implantée à 2,92 mètres de la limite latérale de la parcelle et située sous le niveau de la corniche; la façade latérale existante est située à +/- 2,45 mètres,
 - elle se situe dans un angle du bloc capable de l'immeuble sans porter atteinte à l'unité de cette construction,

- les vues vers les parcelles de droite peuvent cependant être supprimées pour réduire l'impact du projet sur les parcelles voisines,
- en façade avant, la lucarne est largement en retrait, ce qui limite les vues vers la parcelle de droite,
- la terrasse (6 m²) à l'avant de la travée de droite destinée à la cuisine de l'appartement est située à +/- 4 mètres de la limite latérale de droite, face à la nouvelle construction à front de l'avenue. La vue éventuelle vers la parcelle de droite est très faible, vu l'obliquité de cette direction,
- la partie accessible de la terrasse (10 m²) à l'arrière de la travée de droite au profit de la cuisine de l'appartement du 3^e étage est distante de 4,2 mètres de la limite latérale de droite de la parcelle; cependant, vu sa situation en hauteur, elle engendre des vues vers l'intérieur d'îlot,
- en commission de concertation, le demandeur propose de supprimer l'accès des bureaux à l'ascenseur partagé avec les logements et de placer un dispositif en façade latérale,

quant à la maison unifamiliale à front de l'avenue :

- le volume et l'architecture de la maison prévue à front de rue sont sobres et modernes, et s'adaptent aux particularités du quartier avec le parement en brique. L'étage en recul permet de donner un aspect plus léger du dernier étage visible dans la perspective de la rue,
- la construction à front de rue permet de supprimer un mur mitoyen aveugle dans la perspective de la rue et de terminer le bâti en ordre continu implanté à l'alignement,
- la hauteur de la façade est légèrement plus haute que la maison de droite, après une travée de raccord, ce qui limite l'héberge. Sur ce tronçon de rue, les hauteurs de façade sont variables, les gabarits variant de R + 1 à R + 3 et encore davantage pour l'immeuble d'angle. Le programme d'une maison unifamiliale est adapté au quartier et sa construction permet de supprimer un mur mitoyen aveugle très présent dans le paysage de l'avenue,
- la circulation verticale de la maison implantée à front de rue présente une toiture plate en deux niveaux, ce qui permet d'éviter la rehausse du mur mitoyen de droite,

Considérant que la demande modifiée (article 191 - plan PU-2-001 indicé L du 07/09/2015, plans PU-2-100, 101, 102, 103, 104, 200, 201, 202, 203, 204, 300 indicés K du 26/06/2015) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et entre autres aux conditions de :

- supprimer les baies de l'extension arrière du bâtiment principal vers la parcelle de droite ainsi que la terrasse aménagée sur la toiture plate,
- aménager les emplacements du parking en dalles engazonnées, densifier la végétation pour limiter la capacité à effectivement 9 emplacements,
- densifier la végétation en zone latérale de droite le long de l'accès carrossable,
- préciser les aménagements des abords (dimension, essence des arbres, ...), avec un projet de replantation visant à augmenter les qualités paysagère de la parcelle en augmentant notamment les plantations le long des limites de la parcelle et en précisant les essences envisagées pour les haies,
- corriger l'annexe 1 (9 emplacements de stationnement en situation projetée),
- préciser le nouvel aménagement des portails en plan et en élévation,
- fournir des schémas explicatifs sur le calcul de superficie de bureau,
- renoncer à la proposition faite en Commission de concertation de placer un élévateur à l'extérieur,

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la s.a. ECOM TELCOM TECOM ayant été accueillie provisoirement par une ordonnance du 6 juillet 2016, il y a lieu de l'accueillir.

V. Recevabilité

V.1. Thèse des parties

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis*. Elle rappelle que l'acte attaqué a été adopté le 24 septembre 2015 et que la requête a été introduite le 15 février 2016. Elle indique ensuite que les parties requérantes n'indiquent pas le moment auquel elles ont pris connaissance de l'acte attaqué. Elle estime que les parties requérantes étant opposées au projet et l'ayant suivi lors de son élaboration, il leur appartenait de s'informer de l'éventualité que le permis ait été délivré. Elle fait valoir qu'avoir attendu plus de cinq mois avant d'introduire la requête est manifestement déraisonnable et démontre un manque de diligence de leur part. Elle en conclut que la requête doit être déclarée tardive. Elle soulève également une exception d'irrecevabilité liée à l'absence d'intérêt. Elle estime en effet que les parties requérantes ne démontrent pas qu'elles disposent d'un intérêt à l'annulation de l'acte attaqué au moment de l'introduction de la requête. Elle indique qu'à la lecture de la requête, il est impossible de comprendre quelles seraient les éventuelles lésions dont elles souffriraient, individuellement ou ensemble, de l'existence et de l'exécution de l'acte attaqué. Dans son dernier mémoire, elle se réfère à la sagesse du Conseil d'État sur ces exceptions.

Dans leur mémoire ampliatif, les parties requérantes répondent que le permis litigieux n'a pas fait l'objet d'un affichage, qu'elles n'ont pas été informées de la délivrance du permis et que le bénéficiaire du permis n'a lui-même été informé de sa délivrance que par sa notification en date du 17 décembre 2015. Elles indiquent qu'elles ont eu connaissance de l'existence du permis qu'après cette notification. Elles expliquent que le décalage entre la délivrance du permis et l'introduction du recours provient de la tardiveté de la notification par la première partie adverse. Elles soulignent qu'elles sont propriétaires et résident toutes à proximité immédiat du terrain objet du permis. Elles joignent à leur mémoire un plan sur lequel figure le terrain litigieux et leurs habitations indiquant que les cinq premières parties requérantes ont leur habitation en face de l'immeuble litigieux et que la sixième est propriétaire d'une habitation dont les pièces de vie et le jardin donnent vers le côté latéral du terrain litigieux et vers la partie arrière de ce terrain.

V.2. Appréciation

Lorsque l'acte attaqué ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai d'introduction du recours ne commence à courir qu'au jour de la prise de connaissance, suffisante et certaine de cet acte par le requérant. Si l'on ne peut exiger d'un requérant potentiel qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative, il ne peut davantage être admis qu'il diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance. Il appartient à celui qui invoque la tardiveté du recours d'en apporter la preuve et de l'établir par des éléments précis et concordants.

Le permis d'urbanisme accompagné de ses plans n'a été remis contre accusé de réception à la partie intervenante que le 17 décembre 2015. Cette dernière n'établit pas que les parties requérantes auraient pu en avoir connaissance à une date antérieure. Par conséquent, le recours introduit par une requête envoyée par une lettre recommandée le 15 février 2016 n'est pas tardif. La première exception d'irrecevabilité du recours est rejetée.

Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier la nécessaire proximité entre la localisation du projet litigieux et la situation des parties requérantes, il y a lieu de tenir compte, d'une part, de la nature des nuisances produites par l'activité et des dimensions du projet et, d'autre part, de la situation des parties requérantes et de la configuration des lieux. En l'espèce, les parties requérantes sont riveraines proches du projet et elles auront une vue sur celui-ci. Le projet est susceptible de modifier donc leur cadre de vie. Partant, elles disposent d'un intérêt suffisant au recours. La seconde exception d'irrecevabilité du recours est rejetée.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 33 de la Constitution, de l'article 2, 2°, g), du Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération bruxelloise, approuvé le 21 mars 1975, des articles 98, § 1^{er}, 5°, 300 et 330, § 3, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), de l'article 84, § 1^{er}, 5°, de l'ordonnance organique du 29 août 1991 de la planification

et de l'urbanisme du 29 août 1991, de la prescription générale 0.12 et de la prescription particulière 2.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux du droit et, notamment, du principe d'impartialité et du principe de minutie qui veut qu'une décision administrative soit instruite avec soin, et de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs.

Dans une première branche, les parties requérantes font valoir qu'en autorisant le "maintien" de 450 m² de bureaux sur la base d'une déclaration du demandeur relative à la situation existante dans le plan régional d'affectation du sol, la première partie adverse a confondu la question de la conformité à la situation existante de fait au PRAS et celle de savoir s'il y a eu changement d'affectation irrégulier qui nécessite un permis de régularisation. Selon elles, c'est donc à tort que l'acte attaqué parle du maintien de l'affectation en bureaux, alors qu'il s'agit de la régularisation d'un changement d'affectation. Elles en déduisent qu'en ne se prononçant pas sur l'admissibilité de cette régularisation, la première partie adverse n'a pas exercé adéquatement sa compétence. Elles ajoutent que, si l'autorité a estimé que le changement d'affectation a été réalisé à un moment où aucun permis d'urbanisme n'était requis, il aurait encore fallu qu'elle examine la question et expose les éléments qui amènent cette conclusion. Or, elles estiment que ni la motivation formelle de l'acte attaqué ni le dossier administratif ne contiennent d'éléments à cet égard. Elles ajoutent encore que, si la première partie adverse avait conclu que le changement d'affectation n'était pas soumis à permis, ce constat serait erroné et violerait l'article 330, § 3, du CoBAT. En effet, selon elles, le fait de "modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux" est soumis à permis d'urbanisme depuis le 1^{er} juillet 1992, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Elles critiquent le fait que le seul élément auquel l'autorité a eu égard est un envoi recommandé de 1998 et qu'il n'est pas établi que le changement d'affectation a bien été effectué avant le 1^{er} juillet 1992. Elles indiquent que, même si ce changement avait bien eu lieu avant cette date, il aurait nécessité des travaux soumis à un permis. Elles soulignent que l'article 2, 2^o, g), du règlement général de la bâtisse de 1975 impose un permis pour "l'appropriation d'un ou plusieurs locaux ou encore d'un immeuble bâti en vue de donner une nouvelle affectation à ceux-ci" et pour "la modification de la répartition intérieure des locaux d'une construction en vue de les affecter à un usage autre que celui de l'habitation". Elles ajoutent que l'article 330, § 3, du CoBAT confirme la nécessité de permis d'urbanisme puisqu'il prévoit la délivrance d'un permis de régularisation pour des changements d'affectation réalisés avant le

1^{er} juillet 1992, à trois conditions qui ne sont pas remplies en l'espèce. En outre, elles avancent que l'usage des bureaux n'a pas été maintenu, puisque l'immeuble est inoccupé depuis 2010. Elles estiment que, même si la première partie adverse avait voulu appliquer l'article 330, § 3, du CoBAT, cela ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué. Elles indiquent enfin que l'autorité a été d'autant plus influencée par le poids du fait accompli que c'est au regard du fait qu'il s'agirait du maintien de la situation existante qu'elle autorise le changement opéré.

Dans leur mémoire en réplique et leur mémoire ampliatif, elles ajoutent qu'il n'existe, selon elles, pas de document probant de ce que l'affectation de 450 m² en bureaux est antérieure au 1^{er} juillet 1992. L'affirmation faite par la première partie adverse dans son mémoire en réponse selon laquelle la situation d'une partie de l'immeuble en bureau existe depuis 1986 serait donc erronée. Elles exposent que le seul élément de l'acte attaqué relatif à l'antériorité du changement d'affectation en bureaux est la déclaration de la situation existante dans la situation de fait du PRAS, faite par envoi recommandé du 13 octobre 1998, soit à une date postérieure au 1^{er} juillet 1992. Elles estiment donc qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard à d'autres éléments auxquels l'acte attaqué ne se réfère pas et que la première partie adverse ne peut tenter de combler *a posteriori* les lacunes d'un examen incomplet du dossier. L'affirmation contenue dans ce document, selon laquelle "les sociétés opérant au départ dans cet immeuble depuis 1986 occupent une surface de bureaux d'environ 450 m²" interviendrait, selon les parties requérantes, *in tempore suspecto*. En outre, elles estiment que le document n'établit pas que les sociétés sont implantées dans l'immeuble depuis 1986, l'occupation de 450 m² n'étant pas nécessairement dans l'immeuble litigieux. Cette affirmation va, selon elles, à l'encontre de la pièce 4 du dossier de l'intervenante, selon laquelle l'immeuble n'est affecté en bureau que depuis 1988. Par ailleurs, elles font valoir que le fait que la partie intervenante y a eu son siège social de 1985 à 2010 n'est pas de nature à attester l'existence d'une activité de bureaux ni, *a fortiori*, de sa superficie. Elles se prévalent de réclamations selon lesquelles la société n'a jamais exercé la moindre activité de bureaux. Selon elles, les autres sociétés qui ont implanté leur siège social dans le bien l'ont fait après le 1^{er} juillet 1992 et elles n'y ont jamais exercé d'activité de bureau avant cette date. Elles exposent que la seule activité professionnelle sur place a été un cabinet vétérinaire dans une petite partie des locaux entre 2005 et 2011 et que cette activité n'est pas une activité de bureau au sens du PRAS. Les parties requérantes concluent que la première partie adverse ne disposait d'aucun élément probant lui permettant d'attester de l'affectation de 450 m² de surface de l'immeuble à usage de bureaux avant le 1^{er} juillet 1992. Elles en déduisent que ce changement d'affectation devait faire l'objet d'un permis d'urbanisme de régularisation et que l'autorité était tenue d'examiner l'admissibilité de ce changement, ce qu'elle n'a pas fait. En ce qui

concerne la nécessité d'un permis d'urbanisme de régularisation pour les changements d'affectation opérés avant le 1^{er} juillet 1992, elles rappellent que la première partie adverse estime elle-même, dans son mémoire en réponse, avoir fait application de l'article 330, § 3, du CoBAT. Les parties requérantes relèvent que la thèse de la partie intervenante contredit directement celle de la première partie adverse et ne peut donc être admise.

Elles soutiennent en outre que, dans la mesure où la première partie adverse indique avoir fait application de cette disposition, la prétendue inconstitutionnalité de l'article 330, § 3, du CoBAT, priverait l'acte attaqué de fondement légal. Les parties requérantes estiment que l'arrêt du Conseil d'État invoqué par l'intervenante est isolé et contestable, notamment en ce qu'il base le constat d'inconstitutionnalité sur l'article 190 de la Constitution, alors que cette disposition ne serait pas applicable aux ordonnances de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'elle ne concerne que la publication, question qui serait étrangère à l'effectivité et l'existence d'une loi. Les parties requérantes estiment que l'irrégularité relevée par le Conseil d'État concerne plutôt le caractère rétroactif de la norme, mais que cette question concerne les articles 10 et 11 de la Constitution et, donc, de la compétence de la Cour constitutionnelle.

Dans leur dernier mémoire, elles reprennent une argumentation similaire en ajoutant que l'avertissement extrait de rôle relatif à l'exercice 1994 qui est joint à la lettre du 13 octobre 1998 démontre que l'affirmation du propriétaire est fautive puisque, même deux ans après la date charnière, il est fait état d'une taxe pour une superficie de seulement 187 m² de bureaux et non pas de 450 m².

Dans une seconde branche, elles font valoir que le projet a pour objet non seulement le maintien de la superficie de bureau de 450 m² mais même son augmentation à +/- 500 m², alors que seule la surface de 450 m² a été déclarée en bureau pour déterminer la situation existante de fait au PRAS de 1998. Une telle augmentation aurait dû, selon elles, faire l'objet d'une vérification quant à sa conformité au regard de la destination actuelle prévue par le PRAS.

Dans une première sous-branche, elles soutiennent que le projet autorise largement plus de 500 m² de bureau. En effet, l'auteur du projet exclut de son calcul les superficies des locaux accessoires à l'usage de bureau, tels les escaliers, les halls, débarras, couloirs, toilettes, ... Sur la base de l'annexe I de la demande de permis, les parties requérantes estiment que la superficie s'élève à 669 m² et ce, en violation de la prescription particulière 2.2. du PRAS. Toutefois, dans leur mémoire en réplique, après avoir pris connaissance des plans à l'échelle du permis et du dossier

administratif, elles constatent que la superficie allouée à usage de bureau est inférieure à 500 m² et elles renoncent donc à l'argument suivant lequel la superficie de bureaux excéderait 500 m². Elles considèrent néanmoins que l'autorité a statué *ultra petita* en autorisant une surface de bureaux de 500 m² plus importante que ce qui avait été demandé, à savoir 486 m².

Dans leur dernier mémoire, elles estiment que les contradictions entre les écrits de procédure de la première partie adverse et le contenu de l'acte attaqué démontrent que celle-ci ne savait pas, au moment de statuer, quelle était la superficie du projet affecté à du bureau puisque l'acte attaqué mentionne que "la demande porte cette superficie à 500 m²" alors que, pour la première fois dans son mémoire en réponse, la première partie adverse mentionne une superficie de 486 m². Cette mention d'une superficie de 500 m² figure à plusieurs reprises dans l'acte attaqué, ce qui leur paraît exclure une simple erreur de plume.

Dans une seconde sous-branche, elles font grief à l'acte attaqué d'autoriser plus de 250 m² de bureau en zone d'habitation. Elles exposent que l'acte attaqué viole la prescription 2.2 du PRAS en n'examinant pas si les conditions prévues par cette disposition pour une telle superficie sont remplies. Elles indiquent que la condition selon laquelle l'augmentation des superficies doit être justifiée par des besoins socio-économiques n'est pas remplie. Elles contestent qu'un projet permettant l'utilisation de bureaux par dix personnes apporte une plus-value socio-économique et justifie une superficie de bureaux de plus de 250 m². En ce qui concerne la condition que "les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principales de la zone" (2°), elles rappellent que l'acte attaqué évoque uniquement le fait que la carte des soldes de bureaux admissibles (CaSBA) est positive, alors que la prescription relative au solde de bureaux admissible doit s'entendre de manière cumulative avec la prescription 2.2. Elles soutiennent ensuite que le fait que la superficie à usage de bureaux dépassait déjà 250 m² n'exonère pas la première partie adverse de l'examen du respect des conditions de la prescription 2.2., chaque augmentation étant soumise à ces conditions. Elles réitèrent une argumentation similaire dans leur mémoire en réplique et ampliatif.

La première partie adverse répond que la demande de permis portait bien, quant à la superficie de bureaux, sur le maintien de la situation existante de fait et sur son augmentation. Elle estime que l'acte attaqué permet à la fois la mise en conformité de la situation existante de fait depuis 1986 et l'adaptation de cette surface à celle que permet le plan régional d'affectation du sol pour la zone. Elle soutient qu'il a été fait application de l'article 330, § 3, du CoBAT. En ce qui

concerne la condition selon laquelle les actes et travaux doivent être conformes à l'affectation planologique en vigueur au moment de l'exécution des travaux, elle considère qu'en 1986, le plan de secteur situait l'îlot dans lequel se situe le projet en zone d'habitation, où un seuil de 200 m² de bureaux pouvait être dépassé, moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité, pour autant que la demande soit motivée pour des raisons socio-économiques et dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte à la fonction principale. Or, selon elle, la superficie de 450 m² a été actée dans le relevé de la situation existante lors de l'élaboration du PRAS et la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et a fait l'objet d'une motivation socio-économique. Elle estime qu'en 1986, les conditions étaient remplies pour octroyer le permis d'urbanisme en conformité avec le plan de secteur. Elle fait encore valoir que la note explicative de la demande de permis est complétée par une motivation socio-économique, qui établit que le bien constitue un lieu de prestige où seront employées dix personnes au quotidien. En ce qui concerne l'augmentation de la superficie de bureaux non existante en 1986, elle indique que la superficie totale est de 486 m², déduction faite des surfaces de circulation verticale dévolues exclusivement aux logements. Elle considère que la superficie des garages du bâtiment neuf ne doit pas être additionnée aux superficies du bâtiment existant. Enfin, en ce qui concerne la violation de la prescription 2.2. du PRAS, elle fait valoir que la superficie de bureau existante dépassait 250 m², son augmentation de 450 à 486 m² ne constituant pas le principal motif d'enquête publique qui a été organisée. Elle estime que la surface de bureau a fait l'objet d'une attention minutieuse en cours d'instruction, ainsi que cela ressort de la motivation formelle de l'acte attaqué. Dans son dernier mémoire, elle ne considère plus avoir fait application de l'article 330, § 3, du CoBAT mais fait valoir qu'aucun permis d'urbanisme n'était nécessaire pour modifier l'affectation de logement en bureaux, si cette modification a été réalisée avant le 1^{er} juillet 1992, date de l'entrée en vigueur de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Pour le surplus, elle fait valoir une argumentation similaire à celle de son mémoire en réponse.

La partie intervenante observe, en ce qui concerne la première branche, que l'acte attaqué mentionne les éléments qui démontrent l'ancienneté de l'activité de bureau présente dans l'immeuble et que c'est à juste titre qu'il vise "le maintien de bureau" et ne vise pas une situation de régularisation. Elle rappelle le contenu du courrier du 13 octobre 1998 selon lequel les bureaux occupaient déjà une superficie de 450 m². Elle en déduit que le dossier de demande sur lequel s'est fondée la première partie adverse pour délivrer l'acte attaqué comprend les éléments qui démontrent que l'activité de bureau est établie dans les lieux depuis une époque où aucun permis préalable n'était requis pour affecter une maison d'habitation en

bureaux. Elle fait également valoir que la note socio-économique faisant partie de la demande de permis mentionnait également qu'elle a été constituée en 1985 et que, depuis cette constitution, elle mène une activité de bureau de manière continue dans l'immeuble, qui accueille les bureaux de la société depuis 1988, et ceux d'autres sociétés qui se sont succédées, dont la société DEEP GREEN et la société L&C. Elle fait également référence au contenu d'une note déposée par elle dans le cadre de l'enquête publique et selon laquelle il ressort d'avertissements-extraits de rôle que la situation existante de 450 m² de bureaux a toujours existé depuis qu'elle a acheté le bien. Elle fait encore valoir plusieurs attestations qu'elle a déposées dans le cadre de la demande de permis en ce sens. Elle rappelle en outre que, dans le cadre de la première demande de permis, la commission de concertation a conclu, le 24 avril 2014, au vu des pièces déposées au dossier de demande, que l'occupation de bureau depuis 1986 concerne une superficie de 441 m². En conséquence, elle estime que le projet ne vise pas la régularisation des bureaux sur la base de l'article 330, § 3, du CoBAT. En effet, selon elle, le changement de destination a été opéré en 1986 (sans travaux pour ce faire) et n'était pas soumis à permis d'urbanisme, l'article 2, 2°, g), du règlement de l'agglomération bruxelloise étant illégal. Ainsi, elle fait valoir que l'article 330, § 3, du CoBAT, en ce qu'il vise l'article 2, 2°, g) est illégal, comme l'a confirmé à de nombreuses reprises la jurisprudence du Conseil d'État et des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire ainsi que la doctrine. Elle en déduit qu'il n'était pas nécessaire de solliciter un permis d'urbanisme pour établir la régularité de cette situation tout comme il n'était pas requis que la première partie adverse se prononce sur l'absence de nécessité de solliciter pareil permis. Dès lors, selon elle, aucune motivation particulière n'était requise en sus de ce qui est mentionné dans l'acte attaqué. Enfin, elle affirme que, si l'article 330, § 3, du CoBAT devait être appliqué, *quod non*, il y aurait lieu de considérer que les conditions pour ce faire sont respectées comme l'estime la première partie adverse dans son mémoire en réponse. En ce qui concerne la première sous-branche de la seconde branche, elle avance que les bureaux et leur superficie sont antérieurs au PRAS et que la superficie de bureaux ne dépasse pas 500 m², et qu'elle est, plus précisément, de 481 m². En ce qui concerne enfin la seconde sous-branche, elle estime que les conditions de la prescription 2.2. du PRAS sont respectées. Dans son dernier mémoire, elle ajoute que la note explicative déposée à l'appui de la demande indique à ce propos que "l'augmentation de 450 m² à 481 m² se justifie par la configuration de l'immeuble existant. Nous allons conserver la structure et les boiseries des pièces d'apparat, et afin de ne pas dénaturer l'immeuble, ce qui représente beaucoup d'espace qui rester[a] vide". Selon elle, la motivation de l'acte attaqué démontre à suffisance que la première partie adverse a admis les raisons économiques et sociales suivantes: faire de l'immeuble un "lieu de prestige" dans lequel les cadres des différentes sociétés basées en Europe "viendront dans les espaces aménagés dans l'immeuble

régulièrement pour des réunions et de séminaires [...]. L'utilisation quotidienne des bureaux sera d'environ 10 personnes et certaines réunions seront réalisées avec principalement des visiteurs venant de l'étranger". Dès lors que l'acte attaqué se réfère à cette note socio-économique, elle considère que la première partie adverse a exercé son pouvoir d'appréciation à ce sujet. Elle souligne qu'il appartenait à la première partie adverse et à elle seule d'apprécier si le projet est concordant avec l'exigence de motivation socio-économique, ce qui a été fait correctement en l'espèce. Elle considère qu'il ne ressort pas du contrôle du Conseil d'État d'apprécier dans les faits si l'augmentation du nombre de m² de bureaux se justifie concrètement mais seulement de s'assurer que la première partie adverse a bien effectué cette analyse. Elle en conclut qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué et de la note sur laquelle elle se fonde que l'impact socio-économique du projet a bien été analysé.

VI.2. Appréciation

VI.2. A. Première branche

L'article 2, 2^o, g), du titre I du règlement sur les bâtisses, adopté par le conseil de l'agglomération bruxelloise le 22 janvier 1975 et approuvé par un arrêté royal du 21 mars 1975, imposait l'obtention d'un permis de bâtir pour "l'appropriation d'un ou plusieurs locaux ou encore d'un immeuble bâti en vue de donner une nouvelle affectation à ceux-ci; la modification de la répartition intérieure des locaux d'une construction en vue de les affecter à un usage autre que celui de l'habitation".

Toutefois, cette disposition était illégale, car il n'était pas du pouvoir de l'agglomération – pas plus que des communes – de régler l'affectation d'un bien par le biais d'un règlement sur les bâtisses. Il en résulte qu'en 1986, aucune disposition légale ne soumettait à autorisation le changement d'affectation de logement en bureau.

L'article 330 du CoBAT dispose comme suit en son § 3:

" Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, en ce compris ceux visés à l'article 2, 2^o, g), du titre I^{er} du règlement général sur la bâtisse, et accomplis avant le 1^{er} juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Ce permis ne peut être délivré que si les actes et travaux visés à l'alinéa 1^{er} sont conformes à l'affectation planologique ou à un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été exécutés, et que l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1^{er} juillet 1992.

Toutefois, le permis sera refusé si les actes et travaux visés à l'alinéa 1^{er} concernent un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement au moment où ils ont été réalisés ou s'ils ont eu pour but ou pour conséquence de créer des logements ne répondant manifestement pas au Titre II du Règlement régional d'urbanisme fixé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006".

Cette disposition a été introduite dans la législation bruxelloise par l'ordonnance du 18 juillet 2002 (art. 64, 3°) sous la forme d'un § 3 de l'article 208, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. L'exposé des motifs de cette disposition porte ce qui suit:

– à propos de l'article 64, 3°:

" Le 3° règle le problème lié à l'application de l'article 2, 2°, g), du Titre I du règlement général sur les bâtisses pour les motifs exposés *supra* au point 2.2.2 des développements relatifs au présent projet d'ordonnance. (Doc Parl. Br. A-284/1-2001/2002, p. 30)";

– et au point 2.2.2:

« 2.2.2. Les changements d'affectation antérieurs à 1992.

L'article 2, 2°, g), du Titre I du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 soumet depuis son entrée en vigueur le 10 juin 1975 les changements d'affectation à permis d'urbanisme:

“Actes et travaux pour lesquels le permis est imposé:

– l'appropriation d'un ou plusieurs locaux ou encore d'un immeuble bâti en vue de donner une nouvelle affectation à ceux-ci;

– la modification de la répartition intérieure des locaux d'une construction en vue de les affecter à un usage autre que celui de l'habitation”.

Cet article a été complété par l'article 84, § 1^{er}, 5°, de l'ordonnance du 29 août 1991 qui impose un permis en cas de modification “de tout ou partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux”. L'article 84, § 1^{er}, 5° est entré en vigueur le 1^{er} juillet 1992 et a été modifié par l'ordonnance du 23 novembre 1993 en vue de soumettre également les changements d'utilisation à permis d'urbanisme.

L'article 2, 2°, g), a enfin été abrogé au 1^{er} janvier 2000 par l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 3 juin 1999 arrêtant les Titres I à VII du RRU.

Cet article conserve toutefois une utilité pratique aujourd'hui car il constitue le fondement des renseignements urbanistiques qui sont sollicités par les notaires avant tout acte de vente pour confirmer la légalité de l'affectation de l'immeuble (articles 85 et 174 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme et arrêté de l'exécutif de la région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux renseignements urbanistiques; circulaire ministérielle n° 008 du 17 février 1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques en application de l'article 174 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme).

Cependant, la régularité de l'article 2, 2°, g), est souvent contestée devant le Conseil d'État ou les tribunaux de l'ordre judiciaire au motif que l'article 44, § 2, de la loi du 29 mars 1962 n'autoriserait pas le règlement sur la bâtisse à soumettre à permis d'autres actes que ceux qu'il a pour objet de réglementer en vertu des articles 59 et 60 de la même loi qui ne traitent aucunement des changements d'affectation.

D'autres jugements ont, au contraire, appliqué, voire confirmé la légalité de l'article 2, 2°, g) (Trib. Civ. Brux., 1^{er} octobre 1985, Rev. Comm. 1985, p. 200, Trib. Corr. Brux., 3^e Ch., 27 novembre 1996, JLMB, 1997, p. 1506; Cour d'Appel Brux. du 10 juin 1999, inédit).

Il en résulte aujourd'hui, d'une part, que les communes n'appliquent pas toutes de façon uniforme l'article 2, 2^o, g) et, d'autre part, que celles qui en font application se trouvent très souvent confrontées à des recours visant à empêcher l'application dudit article.

Il n'appartient pas au Gouvernement de trancher la question de la légalité ou non du Règlement général sur la bâtisse. Il lui appartient toutefois de restaurer d'urgence la sécurité juridique en empêchant de donner effet à l'article 2, 2^o, g), dudit règlement et d'assurer ainsi dorénavant aux citoyens une égalité de traitement devant la loi.

Le projet d'ordonnance entend permettre la régularisation des changements d'affectations opérés sans permis entre 1975 et 1992.

Comme le fait observer la section législation, il serait ambigu, voire paradoxal de limiter la durée de cette mesure à cinq ans. Il en est d'autant plus ainsi que l'objectif poursuivi est de mettre un terme à une situation d'insécurité juridique qui ne manquerait pas de ressurgir en cas de limitation de la durée des effets de la mesure envisagée.

Les citoyens concernés par cette régularisation devront introduire une demande de permis auprès de la commune en vue de faire confirmer la légalité de l'affectation de leur immeuble.

Ils accompagneront la demande de permis de la preuve que l'affectation actuelle de leur immeuble a été acquise depuis avant le 1^{er} juillet 1992. À défaut d'une telle preuve, les citoyens ne pourront se voir confirmer la légalité de l'affectation de leurs immeubles. Cette régularisation ne concernera toutefois pas les changements d'affectations opérés avant le 1^{er} juillet 1992 en contrariété avec un PPAS ou un permis de lotir resté en vigueur jusqu'au 1^{er} juillet 1992, ces faits constituant une infraction pénale spécifique distincte.

Dans une telle hypothèse, le permis devra être refusé (*idem*, pp. 6 et 7)".

Le rapport de la commission du Parlement Bruxellois porte à ce sujet le passage suivant (Doc. Parl. Br. A-284/2-2001-2002, pp. 11 et 12):

" 2. Les changements d'affectation 1975-1992

Il s'agit d'une question sensible. Si elle a fait couler beaucoup d'encre, son objet, à savoir la régularisation des situations litigieuses nées de changements d'affectation entre 1975 et 1992, a également généré de nombreuses contestations portées tant devant le Conseil d'État, qu'auprès des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire. De plus, la jurisprudence en la matière s'est exprimée en sens divers. Très naturellement, ces litiges furent à l'origine d'une insécurité juridique dommageable au bon aménagement du territoire. La pratique des différentes autorités communales n'a pas été menée non plus avec la même constance.

- Le 10 juin 1975, le Règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise entre en vigueur. En son article 2, 2^o, g), du Titre I^{er}, il soumet les changements d'affectation à permis de bâtir.

- Le 1^{er} juillet 1992, c'est au tour de l'ordonnance organique d'entrer en vigueur. En son article 84, paragraphe 1^{er}, alinéa 5, elle complète le texte de 1975, en imposant un permis en cas de modification "de tout ou partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux".

Cette disposition de l'article 84 a été modifiée par l'ordonnance du 23 novembre 1993, en soumettant aussi à permis d'urbanisme les changements d'utilisation.

– Enfin, par arrêté du 3 juin 1999, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale abroge l'article 2 du Règlement sur la bâtisse précité.

Il est clair que l'entrée en vigueur, en 1992, de l'ordonnance organique, a éclairci la question en imposant à tout changement d'affectation un permis d'urbanisme.

Cela étant, qu'en était-il cependant de la régularité des changements d'affectation opérés (sans permis) entre 1975 et 1992, compte tenu du fait que d'aucuns tentaient d'invoquer devant les tribunaux l'éventuelle inopposabilité – les formalités de publicité avaient-elles été respectées dans chaque commune ? Certaines communes étaient dans l'impossibilité de produire les procès-verbaux de clôture d'enquête publique par affichage desdits règlements d'Agglomération. L'illégalité du Règlement sur la bâtisse, par rapport à la loi de 1962 que la défunte Agglomération n'avait évidemment pas le droit de modifier, a également été évoquée.

Il a paru essentiel de légiférer en la matière afin de mettre définitivement fin à cette incertitude juridique. En effet, toutes les communes n'appliquent pas ce Règlement de manière uniforme.

De plus, les litiges engendrés par cette disparité sont à l'origine de nombreuses décisions judiciaires allant en sens divers.

En outre, en vertu du principe démocratique de préserver l'intérêt général, et du principe d'égalité, il convient d'assurer à l'ensemble de nos concitoyens un traitement égal devant la loi.

Le projet de réforme prévoit, par conséquent, de régulariser les changements d'affectation opérés sans permis entre 1975 et 1992.

Ce qui signifie clairement que les citoyens concernés devront introduire une demande de permis d'urbanisme. Initialement, on avait pensé à une régularisation générale.

Ce permis pourra leur être refusé si et seulement si:

- ces changements d'affectation sont intervenus en infraction à un PPAS ou à un permis de lotir alors en vigueur,
- ou encore, si le demandeur ne parvient pas à prouver, par toute voie de droit, que l'affectation ou l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1^{er} juillet 1992. Autrement dit, il lui appartient d'apporter la preuve que le changement d'affectation a bien eu lieu entre 1975 et 1992.

Il faut insister sur l'importance et l'impérieuse nécessité de voir cette mesure très rapidement appliquée. Avec son entrée en vigueur, toutes les communes devront adopter la même ligne de conduite réglementaire. De plus, elle facilitera considérablement la tâche des notaires chargés d'instrumenter les actes relatifs à ce type de biens, dans la mesure où il leur appartient de confirmer, lors de transactions immobilières, la légalité de l'affectation du bien considéré".

L'article 330, § 3, du CoBAT a ensuite été remplacé par l'article 19 de l'ordonnance du 3 avril 2014. Lors des travaux préparatoires de cette ordonnance, la section de législation du Conseil d'Etat avait fait observer ce qui suit :

- " 1. Dans un arrêt du 11 juillet 2012, s.a. BROUTIN-BRUSSELS-BELGIUM (BBB), n° 220.281, le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, a estimé que, dans la mesure où il soumet à permis d'urbanisme les changements d'affectation que l'article 2, 2°, g), du titre I^{er} du règlement sur les bâtisses de l'agglomération bruxelloise soumettait à un permis de bâtir, l'article 330, § 3, du CoBAT contrevient à l'article 190 de la Constitution, en vertu duquel "aucune loi, aucun arrêté ou règlement d'administration générale, provinciale ou communale, n'est obligatoire qu'après avoir été publié dans la forme déterminée par la loi". En effet, selon cet arrêt, l'article 330, § 3, du CoBAT soumet à permis d'urbanisme des actes et des travaux qui ne pouvaient légalement en requérir à l'époque où ils ont été effectués, dès lors qu'il n'était pas au pouvoir de l'agglomération de régler l'affectation d'un bien par le biais d'un règlement sur les bâtisses et que, de la sorte, la disposition précitée du règlement sur les bâtisses de l'agglomération bruxelloise était illégale. En application de l'article 9 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 "relative aux institutions bruxelloises", le même arrêt a refusé d'appliquer l'article 330, § 3, du CoBAT.

Il résulte de cet arrêt que la mention expresse, dans la disposition qui, selon l'avant projet, est appelée à remplacer l'article 330, § 3, alinéa 1^{er}, du CoBAT, des actes et travaux visés à l'article 2, 2^o, g), du titre I^{er} du règlement sur les bâtisses de l'agglomération bruxelloise, est inconstitutionnelle.
La disposition à l'examen sera revue en conséquence".

L'article 330, § 3, du CoBAT régit le sort des demandes portant sur des modifications d'affectation effectuées sans permis avant 1992, ce qui est le cas de la transformation de l'immeuble en cause de logement en bureau lors du transfert du siège social de la partie intervenante.

Selon l'article 190 de la Constitution, "Aucune loi, aucun arrêté ou règlement d'administration générale, provinciale ou communale, n'est obligatoire qu'après avoir été publié dans la forme déterminée par la loi".

En tant que l'article 330, § 3, du CoBAT soumet à permis d'urbanisme des actes et travaux qui n'en requéraient pas à l'époque où ils ont été effectués, il contrevient à cette disposition constitutionnelle. En application de l'article 9 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, il ne peut être appliqué. Il ressort de l'acte attaqué que cette disposition n'en constitue pas le fondement légal.

Ce n'est que depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1992 de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme que le fait de "modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux" est légalement soumis à la délivrance d'un permis d'urbanisme.

La partie intervenante a acquis par un acte notarié du 10 septembre 1985 la maison sise avenue Montjoie, 245, à Uccle ainsi qu'un garage à la même adresse qui font l'objet du permis attaqué. Par une décision de son conseil d'administration du 2 juin 1986, elle y a transféré son siège social.

Le 13 octobre 1998, dans le cadre de l'élaboration de la carte de la situation existante de fait du projet de PRAS, l'administrateur délégué de la partie intervenante a écrit que "les sociétés opérant au départ dans cet immeuble depuis 1986 occupent une surface de bureau d'environ 450 m² au total" et il a joint des avertissements-extraits de rôle relatifs à la taxe communale sur les surfaces de bureau de la commune d'Uccle pour l'exercice 1994 mentionnant 257 m² pour la partie intervenante et 187 m² pour une autre société, soit un total de 444 m².

La motivation formelle de l'acte attaqué indique à cet égard : "La présence de bureau dans le bâtiment est attestée par la situation existante de fait du PRAS qui résulte d'une déclaration du propriétaire de l'époque (envoi recommandé au MRBC le 13.10.1998, déclaration du demandeur pour le relevé de la situation existante de fait du PRAS : 450 m²)". Cette affirmation de l'administrateur délégué est corroborée par les avertissements-extraits de rôle joints en annexe, lesquels établissent que la taxe communale sur les espaces de bureau a été enrôlée pour l'immeuble pour une période commençant à courir à partir du 1^{er} janvier 1993. Il n'est pas établi qu'un changement d'affectation aurait été opéré entre le 1^{er} juillet 1992, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 29 août 1991, précitée, et le 1^{er} janvier 1993, date de l'entrée en vigueur du règlement communal sur les surfaces de bureaux, précité, ni qu'un permis d'urbanisme aurait été délivré pour un changement d'affectation ultérieur liée à la présence d'un cabinet vétérinaire.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

VI.2.B. Deuxième branche

La prescription particulière 2.2. du PRAS concernant les zones d'habitation dispose ce qui suit :

" 2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol".

Le permis attaqué indique que la demande a notamment pour objet "le maintien de bureau et l'augmentation de superficie jusqu'à +/- 500 m²". Il n'est plus contesté par les parties requérantes que la superficie de bureau autorisée ne dépasse pas 500 m². L'interprétation d'un permis d'urbanisme se fonde non seulement sur ses motifs et son dispositif mais également sur les plans qui y sont annexés. Par conséquent, en accordant un permis auquel sont annexés les plans modifiés déposés

par la demanderesse de permis elle-même, l'autorité ne statue pas *ultra petita* et l'indication "+/- 500 m²" montre qu'il s'agit d'une mesure approximative qui n'autorise cependant pas son bénéficiaire à affecter aux bureaux une surface de l'immeuble différente de celle prévue dans ces plans.

Conformément à la prescription particulière 2.2. précitée, l'augmentation de la superficie de bureaux à plus de 250 m² par immeuble dans une zone d'habitation est soumise à trois conditions cumulatives. La demande de permis d'urbanisme ayant donné lieu à l'acte attaqué a été soumise à des mesures particulières de publicité. En ce qui concerne les conditions locales permettant cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, la première partie adverse a pu prendre en considération le solde positif de la CaSBA de 3852 m² pour considérer que cette condition est remplie. Les parties requérantes ne démontrent pas qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation à cet égard. Toutefois, en ce qui concerne la troisième condition relative à la motivation de l'augmentation des superficies par des raisons sociales ou économiques, l'acte attaqué se limite à considérer que "la note socio-économique précise que le nombre de postes de travail est limité à +/- 10; le projet prévoit des salles de réunions, répondant au projet du demandeur de regrouper les représentants des firmes étrangères qu'il représente". Une telle motivation n'est pas suffisante pour justifier qu'une augmentation de la surface des bureaux soit accordée au-delà de 450 m² dans un immeuble situé en zone d'habitation, compte tenu du nombre réduit d'employés et de l'absence de précision quant à l'utilisation concrète des salles de réunions prévues.

Dans cette mesure, la seconde branche du moyen est fondée.

VII. Indemnité de procédure

Dans leur requête, les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros, à la charge de la première partie adverse. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. ECOM TELCOM TECOM est accueillie.

Article 2.

La décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle du 24 septembre 2015 par laquelle il délivre un permis d'urbanisme à la s.a. ECOM TELCOM TECOM pour un bien situé avenue Montjoie, 245, et "tendant à la démolition du garage et la construction d'une maison unifamiliale, la rénovation du bâtiment existant et l'aménagement de deux appartements" est annulée.

Article 3.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence d'un sixième chacune, à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1350 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse, à concurrence de 1200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le dix-neuf décembre deux mille dix-huit, par :

Pascale VANDERNACHT,	président de chambre,
Diane DÉOM,	conseiller d'État,
Marc JOASSART,	conseiller d'État,
Frédéric QUINTIN,	greffier assumé

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN.

Pascale VANDERNACHT.