

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 225.416 du 8 novembre 2013

A. 205.460/XV-1986

En cause : **HANSEEUW Yves,**
ayant élu domicile chez
Me R. FONTEYN, avocat,
rue de Florence 13
1000 Bruxelles,

contre :

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 2 juillet 2012 par Yves Hanseeuw, qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 avril 2012, notifié par courrier du 4 mai 2012, en tant que cet arrêté rejette partiellement son recours et lui refuse le permis d'urbanisme tendant à aménager deux logements sous les combles avec modification de volume et à remplacer des châssis et des tabatières pour l'immeuble situé chaussée d'Alseberg, 1 à 1060 Saint-Gilles;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 9 octobre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 5 novembre 2013 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me R. FONTEYN, avocat, comparaisant pour la partie requérante et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

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

Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le requérant est propriétaire en indivision d'un immeuble sis chaussée d'Alseberg, 1, à Saint-Gilles. Cet immeuble est situé en zone d'habitat, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001, ainsi que dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné «Quartier de l'Hôtel de Ville».

Lorsqu'il a acquis l'immeuble en 1992, celui-ci comprenait un rez-de-chaussée commercial et neuf logements, à savoir six appartements répartis sur les trois premiers étages et trois «chambres à louer» situées au quatrième étage. L'immeuble comprenait également des caves en sous-sol ainsi que des greniers et un local de service commun situés aux quatrième et cinquième étages. À une date qui sera discutée plus loin mais que l'on peut situer à la fin de l'année 2004 ou en 2005, il a réalisé des travaux au terme desquels trois appartements ont été aménagés aux trois premiers étages et deux logements en duplex aux quatrième et cinquième étages, avec modification de volume de l'immeuble. Il a également procédé au changement des châssis de l'immeuble, remplaçant les châssis en bois par des châssis en PVC d'aspect différent.

Le 1^{er} septembre 2005, un procès-verbal de constat d'infraction est dressé, constatant les infractions suivantes:

- Remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC et changement de leurs divisions sur une construction dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné «Quartier de l'Hôtel de Ville».
- Création de deux logements dans les combles avec extension de volume.

Une première demande de permis de régularisation, tendant à changer l'affectation des combles en logement, étendre son volume et à modifier les châssis en façade à rue est refusée par le collège des bourgmestre et échevins le 15 novembre 2006.

Le 6 novembre 2007, le requérant introduit une seconde demande de permis de régularisation en vue de modifier la division des châssis vitrés en façade, réorganiser les entités locatives et supprimer quatre entités locatives dont le nombre passe de 9 à 5 et de fermer la cour intérieure. Il justifie sa demande comme suit:

«Demande de permis modificative à la demande du 29/09/2005:

L'immeuble comporte 9 unités de logements qui sont très vétustes et hors normes. Le projet réorganise les espaces intérieurs et recrée 5 unités de logements cohérentes. Chaque nouvelle unité de logement propose un bon niveau de confort par rapport à la situation actuelle. Le choix des matériaux sera aussi fait en fonction d'une qualité de vie accrue et de confort.

L'objectif du propriétaire (personne privée) est de restaurer un immeuble de rapport en apportant un maximum de confort de vie en fonction du potentiel qu'offre le bâtiment.

La modification du volume est imperceptible depuis l'espace public (fermeture des planchers de la cour intérieure dont la vocation réelle est un aéra).

Le projet vise à réduire le nombre d'entités locatives de 9 à 5 afin d'agrandir individuellement chaque appartement et supprimer les appartements les plus inconfortables de l'étage supérieur par création de duplex.

En façade, modification de la division des châssis par application de croisillons pour suivi du RCUZ "quartier de l'Hôtel communal"».

Des dérogations sont sollicitées au Titre I, article 6, et au Titre II, articles 3, 4, 5, 8 et 10 du règlement régional d'urbanisme et aux articles 15, 19 et 22 du règlement communal d'urbanisme zoné.

Le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale émet un avis le 4 janvier 2008. Un accusé de réception du dossier complet de la demande est délivré le 22 décembre. Une enquête publique est organisée du 26 janvier au 9 février 2009 au motif que la demande comporte des dérogations aux prescriptions des règlements urbanistiques et des modifications des caractéristiques urbanistiques. Aucune réclamation n'est introduite. La commission de concertation émet un avis favorable conditionnel le 17 février, et le fonctionnaire délégué donne également un avis favorable conditionnel le 6 mai. Le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis le 2 septembre au motif qu'après plusieurs rappels, le demandeur n'a pas fourni les plans et documents modifiés demandés en

application de l'article 191 du CoBAT et que, dès lors, le projet ne répond pas aux conditions du fonctionnaire délégué et qu'il est impossible de poursuivre favorablement la demande.

Le requérant introduit le 2 octobre un recours auprès du collège d'urbanisme qui, le 16 mars 2010, considère le recours recevable mais non fondé et refuse le permis d'urbanisme. Il introduit le 16 avril un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Par arrêté du 19 avril 2012, le Gouvernement estime ce recours recevable et partiellement fondé. Il accorde le permis d'urbanisme tendant à régulariser le réaménagement de trois logements de deux chambres avec modification de volume aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages, chaussée d'Alseberg, 1, à Saint-Gilles, et refuse la demande de permis relative au même bien et tendant à aménager deux logements sous les combles avec modification de volume et à remplacer des châssis et des tabatières.

Cet arrêté est l'acte attaqué. Son texte retrace en détail la procédure administrative suivie jusqu'à là et poursuit comme suit:

«RECOURS AU GOUVERNEMENT introduit le 16 avril 2010 par Monsieur Yves Hanseeuw à l'encontre de la décision du Collège d'urbanisme:

Considérant que le requérant a demandé à être entendu; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 6 mai 2010;

Considérant qu'à l'appui de son recours et lors de l'audition, le requérant fait valoir les arguments suivants:

Considérant que le requérant conteste la décision de refus de permis d'urbanisme et précise avoir acquis le bien en 1992, comportant neuf logements, dans de mauvaises conditions de confort thermique, acoustique et d'habitabilité;

Que les travaux entrepris se justifiaient par la nécessité de pallier les défauts précités en réduisant le nombre de logements à 5 unités et en procédant notamment à l'installation de nouveaux châssis;

Considérant que le requérant s'interroge sur l'applicabilité du RRU "deux ans après la réalisation des travaux" et le RCUZ; que cependant, il sollicite, si nécessaire, les dérogations d'application;

Examen

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, dans le liseré d'un noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" de Saint-Gilles approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 et publié au moniteur le 15 octobre 1996;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification du nombre de logements et du volume de l'immeuble ainsi que le remplacement de l'essentiel des châssis en façades et en toiture sis avenue du Parc, 2 et chaussée d'Alseberg, 1;

Considérant que le projet est composé de la façon suivante:

- rez-de-chaussée: Agence bancaire;
- 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage: Logements deux chambres;
- 4^{ème} et 5^{ème} étage (combles): 1 duplex une chambre et 1 duplex deux chambre;

Les logements:

Considérant qu'à juste titre les autorités de première instance conçoivent l'aménagement de trois logements de deux chambres du 1^{er} au 3^{ème} étage avec couverture de la cour mais critiquent les deux logements proposés sous les combles avec une rehausse de mur mitoyen;

Considérant que les travaux exécutés en 2005 ne sont pas soumis au RRU entré en vigueur en janvier 2007 comme le fait remarquer le requérant mais au RRU d'application à partir de la publication de l'ordonnance du 13 mars 2003 pour une durée de trois ans et dont les effets ont cessé le 31 mars 2006;

Considérant que les plans de la situation existante n'illustrent pas de logement sous les combles mais trois chambres, un local de service et un grenier;

Que la situation projetée illustre donc des logements neufs;

Que les logements neufs proposés sous combles suscitent des dérogations au Titre II du RRU en vigueur en 2005 notamment à l'article 3 § 1 avec une chambre des parents soit une chambre principale d'une superficie habitable de 4 m² au lieu de minimum 14 m² et à l'article 8 en l'absence de sas entre le WC et le séjour;

Considérant par ailleurs que la demande maintient le niveau de plancher inférieur existant dont l'écart avec celui des ouvertures de ses locaux est de près de 2 m;

Que contrairement au bon aménagement des lieux ces locaux ne bénéficieraient donc pas du confort de vue à l'horizontale sur l'extérieur ni d'une évacuation aisée en cas d'incendie comme le requiert l'avis du SIAMU et ne sont donc pas adaptés pour la destination de pièce de vie;

Considérant qu'au vu de ce qui précède les logements sous combles ne peuvent être autorisés et, partant, la modification du profil qui les accompagne doit également être refusée;

Considérant que l'aménagement des étages sous les combles (4^{ème} et 5^{ème} étages) pourrait être admis s'ils étaient aménagés en duplex avec le 3^{ème} étage qui dispose de vue horizontale vers l'extérieur;

Les châssis:

Considérant que la demande vise également la régularisation du remplacement de certains châssis en façade à rue et le projet de leur subdivision ainsi que la régularisation du remplacement de tabatières par des fenêtres rampantes;

Considérant que la verticalité qui caractérisait l'expression architecturale des façades est rompue par la réduction du nombre de vantaux de 3 à 2 dans l'essentiel des larges baies et que celle-ci ne serait pas restaurée par la subdivision horizontale projetée;

Qu'en outre l'existence d'une travée de fenêtres plus étroite à deux vantaux d'une part et le maintien de trois vantaux dans une travée de baies aussi large d'autre part accentuent l'incohérence des interventions proposées;

Considérant que le remplacement des châssis existants tel que proposé est contraire au Règlement communal d'urbanisme zoné en ce qu'il ne respecte pas les caractéristiques des châssis d'origine quant aux formes, nombre de divisions, proportions et matériaux tel que prescrit par les articles 15 § 2 et 19 § 1, 2^o, § 2;

Qu'en s'écartant des prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné l'intervention en façades à rue contrevient à la prescription 21 du PRAS;

Considérant en outre que ne figurent pas notamment le fronton et les cheminées, dans les élévations existante et projetée fournies, de manière telle qu'il n'est pas possible d'apprécier les fenêtres rampantes proposées en toiture;

Sur proposition...

Arrête:

Article 1^{er}. Le recours au Gouvernement introduit le 16 avril 2010 par Monsieur Yves Hanseeuw à l'encontre de la décision du Collège d'urbanisme est recevable et partiellement fondé.

Est accordé le permis d'urbanisme tendant à régulariser le réaménagement de trois logements de deux chambres avec modification de volume aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, chaussée d'Alseberg, 1 à Saint Gilles.

Est refusée la demande de permis relative au même bien et tendant à:

- aménager deux logements sous les combles avec modification de volume;
- remplacer des châssis et des tabatières...»

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'application de l'article 159 de la Constitution, de la violation des articles 1^{er}, § 3, 3 et 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 arrêtant les Titres I^{er} à VII du Règlement régional d'urbanisme applicables à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, de la violation des articles 44, § 2, 59 et 60 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, de la violation de l'article 2, 2^o, g, du Titre I du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise du 21 mars 1975, de la violation de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, de l'ordonnance du 29 juillet 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence de motivation adéquate et pertinente et, partant, de l'illégalité de l'acte quant aux motifs ainsi que de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, il fait grief à la décision attaquée de considérer que la demande de permis de régularisation vise des «logements neufs» et rappelle que lorsqu'il a acquis l'immeuble en 1992, celui-ci comportait un rez commercial et neuf logements, en ce compris sous les combles; qu'il fait valoir qu'à cette date le changement d'affectation n'était pas soumis à un permis d'urbanisme; qu'il déduit des dispositions visées au moyen qu'avant l'entrée en vigueur le 9 février 1996 de l'arrêté du 11 janvier 1996, la plupart des travaux de transformation intérieurs étaient exonérés de permis même lorsqu'ils impliquaient une modification du nombre de logements, à condition que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger et que les travaux de transformation ou les travaux d'aménagement de locaux n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment; qu'il en conclut que les situations acquises sans permis d'urbanisme avant le 9 février 1996 peuvent être maintenues et qu'il n'était en conséquence pas tenu de solliciter un permis d'urbanisme visant l'affectation des combles en logement, nonobstant le fait que pareil permis ait été initialement sollicité;

qu'en une seconde branche, il fait valoir qu'il ne ressort nullement du dossier que les travaux aient été effectués après le 15 mai 2003, date de l'entrée en vigueur du R.R.U. et que les logements ne peuvent dès lors être considérés comme des

«logements neufs» au sens de l'article 3 dudit R.R.U.; qu'il déduit également des articles 1^{er}, § 3, et 3 du R.R.U. que lors de l'entrée en vigueur de ce règlement, l'immeuble litigieux ne comportait pas de logements neufs, de sorte que le R.R.U. ne lui est pas applicable et que la décision attaquée ne peut s'y référer; qu'il considère qu'à supposer même que des travaux aient été opérés aux combles existants après le 15 mai 2003, ceux-ci n'apportaient en tout état de cause pas de modification majeure;

qu'en réplique, il considère que, le procès-verbal ne faisant que constater l'existence de prétendues infractions mais non leur date d'origine, la date des travaux n'est pas certaine; qu'il soutient qu'il appartient à la partie adverse, lorsqu'elle entend appliquer une réglementation, de démontrer que celle-ci est applicable et que, dès lors qu'elle n'est pas en mesure de contredire les affirmations du requérant, celles-ci doivent être tenues pour établies; qu'il relève encore que les plans de l'immeuble tel qu'il l'a acquis en 1992 montrent bien que ce dernier se compose de neuf logements, en ce compris sous les combles, les chambres s'y trouvant étant conçues pour l'habitation; qu'il affirme que la circonstance selon laquelle il se réfère au R.R.U. de 2005 vise précisément à exclure du champ d'application de ce règlement les logements litigieux;

que, dans le dernier mémoire, il indique, sur la première branche, que le moyen expose en quoi sont violés les articles 44, § 2, 59 et 60 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 2, 2°, g, du Titre I du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 et 84, § 1^{er}, 5°, de l'ordonnance du 29 juillet 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, et que, en conséquence, il est recevable en tant qu'il vise ces dispositions; que, quant au fond, il fait valoir que cette branche du moyen ne critique pas l'exigence posée d'un permis d'urbanisme en général mais uniquement pour le changement d'affectation des combles en logements; qu'il expose que ces combles comportaient originairement trois chambres individuelles assorties d'une pièce d'eau commune, ce qui en faisait un «ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence», de sorte qu'il n'y a pas eu de changement d'affectation de ces pièces;

que, sur la seconde branche, il soutient que le moyen expose en quoi sont violés les articles 1^{er}, § 3 et 3 du Titre II du R.R.U. et qu'il est recevable; que, quant au fond, après avoir cité cet article, il indique que les travaux effectués n'apportent pas de «modification majeure» à la construction; que les espaces sous les combles étaient déjà affectés à du logement, et que les autres actes et travaux (changement des châssis, rehausse mitoyenne, *etc.*) ne constituent pas une modification majeure;

qu'en ordre subsidiaire, il soutient que l'article 3 du Titre II du R.R.U. ne vise que la création de logements neufs, et que repenser entièrement l'utilisation de l'espace

n'est pas suffisant pour caractériser la «nouveau» d'un logement, lorsqu'il s'est agi de l'aménagement de logements existants;

Considérant, sur la première branche, que le requérant est particulièrement discret quant à la date exacte à laquelle les travaux que la demande de permis tend à régulariser ont été effectués, alors qu'il est la personne la mieux placée pour produire les documents utiles pour établir cette date (devis, contrats avec l'entrepreneur, *etc.*); que dans les recours qu'il a introduits auprès du collège d'urbanisme le 2 octobre 2009 et auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 16 avril 2010, il écrit qu'il s'agit de «travaux réalisés il y a plus de cinq ans maintenant», et que le Règlement régional d'urbanisme «n'est entré en vigueur que deux ans après la réalisation des travaux»; qu'il fait vraisemblablement référence au R.R.U. actuel, qui a été adopté le 21 novembre 2006 et est entré en vigueur le 3 janvier 2007; que, auditionné par la police le 28 août 2007, il a déclaré qu'il n'avait pas entrepris de travaux conséquents avant le décès, en 2004, d'une locataire du 2^e étage, et qu'il les a réalisés à partir de 2005; que ces éléments concordent pour situer les travaux à la fin l'année 2004 ou au début de 2005;

Considérant qu'à cette époque, ni la loi du 29 mars 1962, ni le Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 n'étaient plus en vigueur; que le moyen n'est pas fondé en tant qu'il invoque leur violation;

Considérant que, par contre, le R.R.U. du 11 avril 2003 l'était, et que l'ordonnance du 29 juillet 1991 organique de la planification et de l'urbanisme avait été codifiée dans le CoBAT;

Considérant que l'article 98, § 1^{er}, 2^o, du CoBAT (ex article 84, § 1^{er}, 2^o, de l'ordonnance du 29 août 1991) dispose comme suit:

«§ 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins: ...

2^o apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien; par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante».

Considérant que les travaux pour lesquels l'arrêté attaqué refuse le permis portent sur la réorganisation des deux derniers niveaux, où trois chambres, deux greniers et un local de service sont remplacés par deux appartements duplex, l'un à trois chambres, l'autre à une chambre, ainsi que sur le remplacement de châssis en façade;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission Royale des Monuments et des Sites ou de l'intervention d'un architecte, en vigueur du 7 juillet 2003 jusqu'à son abrogation le 12 décembre 2008, disposait, en son article 5:

«Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, qu'ils ne sont pas relatifs à un bien faisant l'objet d'une mesure de protection et ne modifient pas le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, ou le nombre de chambres lorsqu'il s'agit d'un établissement hôtelier, et n'entraînent ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment, les actes et travaux suivants sont dispensés du permis d'urbanisme:

1° le placement d'équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation;

2° les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité proprement dit, et ne s'accompagnent pas d'un changement d'utilisation ou de destination.»;

Considérant que les travaux litigieux modifient le nombre et la répartition des logements; qu'ils modifient également le volume construit, étant donné que le vide au dessus de la cour intérieure est, à l'étage +4 (comme aux étages inférieurs pour lesquels le permis a été accordé), remplacé par un hall et une salle de douche-toilette; qu'à ces deux titres, ils étaient soumis à permis d'urbanisme; que la partie adverse a adéquatement motivé la décision attaquée lorsqu'elle estime que les travaux ont été réalisés en 2005 et qu'un permis d'urbanisme était requis; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, qu'à l'époque où les travaux litigieux ont été exécutés, le règlement régional d'urbanisme du 11 avril 2003 était en vigueur; que les articles 1^{er}, § 3, et 3 de son Titre II (Normes d'habitabilité des logements) disposent comme suit:

«Art. 1^{er}, § 3. Le présent titre ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification majeure à celle-ci.

Article 3. § 1^{er}. Tout logement neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes:

1° pour la pièce principale de séjour, 20 m²,

2° pour la cuisine, 8 m²,

3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m²,

4° pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m².

§ 2. Dans les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m².

§ 3. Tout logement neuf comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.

§ 4. Les travaux relatifs à un logement existant, non visés par l'article 1^{er}, § 3 ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement, conformément aux §§ 1^{er} à 3.»

Considérant que les travaux réalisés aux quatrième et cinquième étages de l'immeuble, bien que relatifs à une construction existante, apportent à celle-ci des modifications importantes, que la partie adverse a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, considérer comme majeures au sens de l'article 1^{er}, § 3;

Considérant que les deux appartements duplex aménagés à ces niveaux sont substantiellement différents des chambres, greniers et local de service qui y existaient précédemment; qu'ils constituent des «logements neufs» d'une conception entièrement différente de ce qui existait précédemment aux mêmes niveaux, quand bien même l'espace qu'ils occupent était déjà en partie affecté à du logement; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de l'application de l'article 159 de la Constitution, de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 3 et 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 arrêtant les Titres I^{er} à VII du Règlement régional d'urbanisme applicables à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence de motivation adéquate et pertinente et, partant de l'illégalité de l'acte;

qu'en une première branche, après avoir rappelé le texte de la décision attaquée, ainsi que celui des articles 3 et 8 «du R.R.U.», le requérant soutient que, à supposer que les logements des 4^e et 5^e étages puissent être considérés comme des logements neufs, l'article 3 «du R.R.U.» ne dispose nullement que la chambre principale est celle des parents mais énonce seulement qu'un logement disposant de deux chambres doit en contenir une de 14 m² et une seconde de 9 m²;

qu'en une deuxième branche, il relève que le duplex de deux chambres comprend une chambre de 14,46 m² en mezzanine ainsi qu'une chambre de 10,39 m² et qu'il est donc conforme au R.R.U. en matière de superficie de chambres à coucher;

qu'en une troisième branche, il expose que le duplex d'une chambre est constitué d'une chambre de 10,58 m² en mezzanine; qu'il estime que si cette chambre est inférieure aux dimensions requises pour une première chambre à coucher, elle est conforme aux exigences de superficie pour une deuxième chambre; qu'il fait valoir que si une chambre de 9 m² est considérée comme habitable, il n'aperçoit pas les raisons pour lesquelles un appartement ne pourrait contenir une seule et unique chambre de 9 m² ou deux chambres de 9 m²; qu'il en déduit une différence de

traitement entre deux catégories de personnes dans des situations identiques, étant, d'une part, les propriétaires disposant de logement dont une chambre au moins a une superficie de 14 m² et les autres une superficie de 9 m², leur logement étant considéré comme habitable, et, d'autre part, les propriétaires disposant d'un logement dont chaque chambre fait au moins 9 m² mais moins de 14 m², leur logement étant en conséquence déclaré inhabitable; qu'il estime que cette différence de traitement ne fait l'objet d'aucune justification objective et raisonnable dès lors que si une chambre de 9 m² est habitable dans un appartement en comprenant une autre de 14 m², il en va tout autant ainsi d'une chambre de 9 m² dans un logement ne comprenant pas d'autres chambres ou des chambres inférieures à 14 m²; qu'il allègue que ceci est d'autant plus vrai que l'article 3 «du R.R.U.» ne fait pas de distinction entre la chambre des parents et la chambre des enfants, de sorte que le nombre de personnes vivant dans une chambre n'est pas pris en compte; qu'il demande que l'article 3 «du R.R.U.» tel qu'applicable en l'espèce soit écarté sur pied des articles 10, 11 et 159 de la Constitution;

qu'en réplique, sur les trois premières branches, le requérant relève que la partie adverse mentionne erronément une superficie de 4 m² pour la chambre des parents, alors que pareille superficie ressort uniquement de la décision contestée mais en aucun cas de ses affirmations ou de ses plans; qu'il souligne que le R.R.U. ne comportant aucune définition de ce qu'il convient d'entendre par «chambre des parents» ou «chambre des enfants», rien ne permet de penser raisonnablement que la chambre de 14 m² est celle des parents et celle de 9 m² celle des enfants, la superficie de chacun dépendant de la volonté de chaque occupant; qu'il avance que la seule mention «chambre des parents» n'énervé en rien ce constat, ce d'autant plus qu'il s'agit d'une simple indication permettant de visualiser le projet et que cette chambre dispose en tout état de cause d'une superficie supérieure à 9 m²; qu'il indique qu'il ressort des plans joints à la demande que les deux chambres du duplex sont supérieures à 9 m², que, par ailleurs, il estime avoir clairement identifié les deux catégories de propriétaires discriminés, en fonction de la superficie des chambres dont ils disposent; qu'il fait valoir que la circonstance selon laquelle cette règle s'applique aux logements neufs n'écarte nullement une différence de traitement dès lors que celle-ci n'est justifiée par aucun critère objectif et raisonnable; qu'il estime que la réalité sociale à laquelle se réfère la partie adverse ne tient manifestement pas compte d'une partie non négligeable de la société, étant d'une part, les familles sans enfants mais disposant de plusieurs chambres, les familles isolées ou monoparentales, les couples ou encore les colocations, alors que ces catégories de personnes se soucient peu de la superficie respective des chambres; qu'il fait encore valoir que même une famille avec enfants ne prévoit pas nécessairement une chambre plus grande pour les parents; qu'il en conclut qu'il n'est pas justifié de distinguer deux superficies de chambres sur pied de critères sociaux qui sont

dépourvus d'objectivité et qu'il ne s'agit nullement d'une critique de pure opportunité;

qu'en une quatrième branche, il soutient que l'écart du niveau de plancher existant ne constitue pas un motif de refus repris dans le R.R.U. ou dans le règlement communal d'urbanisme zoné; qu'en réplique, il expose que le bon aménagement des lieux repose davantage sur des critères esthétiques ou environnementaux qui ne peuvent être mesurables et s'apprécient au cas par cas; qu'il se réfère à la définition du bon aménagement des lieux que donne la partie adverse sur son site et relève que des critères relatifs à un écart de plancher ne tombent pas sous le bon aménagement des lieux dès lors qu'ils n'ont aucun rapport avec l'environnement immédiat; qu'il estime que si le Gouvernement bruxellois avait voulu régir le niveau des planchers, il l'aurait consacré dans le R.R.U. ou dans un autre texte légal;

qu'en une cinquième branche, il rappelle que son architecte a indiqué dans son courrier du 21 mai 2007 que le rehaussement du mur mitoyen vise à stabiliser la cheminée, à assurer une meilleure étanchéité et une finition plus harmonieuse de la toiture, ce avec l'accord du voisin et qu'en outre aucune réclamation n'a été déposée lors de l'enquête publique; qu'il considère que les motifs de la décision attaquée sont infondés; qu'en réplique, il expose que l'erreur manifeste d'appréciation tient au fait que la partie adverse n'a manifestement pas tenu compte des explications fournies par l'architecte alors qu'il lui appartient d'apprécier le dossier, notamment au regard du bon aménagement des lieux, ce à quoi tend précisément la rehausse du mur mitoyen;

que dans le dernier mémoire, il expose que les duplex des deux derniers étages comportent l'un une seule chambre de 10,08 m² et l'autre trois chambres de respectivement 23,72 m² (10,39 m² de chambre + 13,33 m² de dressing), 13,91 m² et 7,31 m²; qu'il soutient qu'en tant qu'il vise une chambre principale «d'une superficie habitable de 4 m² au lieu de minimum 14 m²», l'acte attaqué est erronément motivé et enfreint l'article 3, § 1^{er}, 4^o, du Titre II du R.R.U., lequel ne vise pas les «superficies habitables» mais les superficies de plancher nettes; qu'il insiste sur ce que la discrimination alléguée vise des situations comparables et expose que si une chambre de 9 m² est considérée comme habitable, le requérant n'aperçoit pas quelles sont les raisons pour lesquelles un appartement ne pourrait pas contenir une seule et unique chambre de 9 m², ou deux chambres de 9 m², et qu'il en résulte une discrimination entre deux catégories de personnes, étant d'une part, les propriétaires disposant de logement dont une chambre au moins a une superficie de 14 m² et les autres une superficie de 9 m², leur logement étant considéré comme habitable, et, d'autre part, les propriétaires disposant d'un logement dont chaque chambre fait au moins 9 m² mais moins de 14 m², leur logement étant en conséquence déclaré inhabitable; qu'il indique que cette différence de traitement ne fait l'objet d'aucune justification objective et raisonnable; qu'il ajoute que l'article 3 du Titre II du R.R.U.

ne fait pas de distinction entre la chambre des parents et la chambre des enfants, de sorte que le nombre de personnes vivant dans une chambre n'est pas pris en compte, et que cette législation semble implicitement partir du présupposé sociologique erroné suivant lequel une chambre au moins serait occupée par plusieurs personnes, tandis que les logements peuvent accueillir une diversité de compositions sociologiques qui contredisent ce présupposé (chambres d'étudiants ou jeunes majeurs, célibataires sans enfants, colocataires, *etc.*); qu'il conclut qu'il convient d'écarter l'article 3 du R.R.U. sur base des articles 10, 11 et 159 de la Constitution; qu'il ajoute que si l'une des chambres a une superficie effectivement inférieure à 9 m², il n'appartient pas au Conseil d'État de réformer la décision attaquée en considérant que ce seul motif en justifie la teneur;

Considérant, sur l'ensemble du moyen, qu'il y a lieu d'interpréter la référence aux «articles 3 et 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 arrêtant les Titres I^{er} à VII du Règlement régional d'urbanisme applicables à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale» comme visant les articles 3 et 8 du Titre II du R.R.U. du 11 avril 2003;

Considérant que l'article 3 a été cité plus haut; que l'article 8 dispose comme suit:

«Tout logement comporte au minimum un WC, soit dans une toilette, soit dans une salle de bain ou de douche.

La toilette a des dimensions au moins égales à 0,80 mètre x 1,20 mètre.

Dans les logements neufs, le local muni du WC fait partie intégrante du volume constructible.

La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine, sauf dans le cas d'un logement visé à l'article 3, § 2.»;

Considérant que le moyen ne contient aucune critique fondée sur l'article 8;

Considérant que le plus grand des duplex des 4^e et 5^e étages comporte trois chambres, dont les superficies sont de 23,72 m², 13,91 m² et 7,31 m²; que le motif de l'acte attaqué qui y voit «une chambre principale d'une superficie habitable de 4 m² au lieu de minimum 14 m²» est erroné;

Considérant que le plus petit de ces duplex ne comporte qu'une chambre d'une superficie de 10,08 m²; que la superficie insuffisante de cette chambre ne figure toutefois pas parmi les motifs de l'arrêté attaqué, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'interroger sur la constitutionnalité de la distinction opérée par le R.R.U. entre la superficie minimale de la chambre principale et celle des autres chambres;

Considérant qu'il est en revanche exact que la salle de bain-toilette du grand duplex située au 4^e étage donne directement dans la salle de séjour, en méconnaissance de l'article 8; qu'il est également exact qu'aucun des locaux du 4^e étage n'a de vue horizontale; qu'étant donné qu'il ne peut être remédié à cette caractéristique sans repenser complètement l'agencement des étages supérieurs, ce motif suffit pour justifier adéquatement le dispositif de l'arrêté attaqué en tant qu'il refuse la demande d'aménager deux logements sous les combles avec modification de volume;

Considérant que le moyen ne contient aucune critique de l'arrêté attaqué en tant qu'il refuse la demande tendant au remplacement des châssis et des tabatières;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérant prend, dans la requête, un troisième moyen, mais qu'il s'en désiste dans le dernier mémoire,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le huit novembre deux mille treize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY