

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**LA XV<sup>e</sup> CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n° 243.168 du 7 décembre 2018

A. 220.806/XV-3252

En cause : **la commune de Schaerbeek**, représentée  
par son collègue des bourgmestre et échevins,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Jacques SAMBON, avocat,  
rue des Coteaux 227  
1030 Bruxelles,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Frédéric DE MUYNCK, avocat,  
galerie du Roi 30  
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

**BENALI Rachid**,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Michel SCHOLASSE, avocat,  
chemin du Stoquoy 1  
1300 Wavre.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 28 novembre 2016, la commune de Schaerbeek demande l'annulation du permis délivré le 14 juillet 2016 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à Rachid BENALI l'autorisant "à réaliser, dans un immeuble de quatre logements sis avenue Eugène Plasky, 117, des caves en sous-œuvre, aménager un logement supplémentaire au rez-de-jardin, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement des logements existants et apporter des modifications à la façade arrière".

## *II. Procédure*

Par une requête introduite le 9 janvier 2017, Rachid BENALI demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 3 février 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M<sup>me</sup> Isabelle LEYSEN, premier 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 une ordonnance du 7 novembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 4 décembre 2018 à 9 heures 30.

M<sup>me</sup> Diane DÉOM, conseiller d'État, a fait rapport.

M<sup>e</sup> Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M<sup>e</sup> Morgane BORRÈS, *loco* M<sup>e</sup> Frédéric DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Nirina LEPAGE, *loco* M<sup>e</sup> Michel SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

### *III. Intervention*

La requête en intervention introduite par Rachid BENALI, ayant été accueillie provisoirement, il y a lieu de l'accueillir.

### *IV. Faits*

1. Le 2 avril 2015, l'intervenant introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet "la transformation d'un immeuble de logements" situé à (1030) Schaerbeek, avenue E. Plasky, 117 sur un bien cadastré div. 5, section C, n° 90/02F.

Le bien se situe en zone d'habitation ainsi que le long d'un espace structurant au PRAS.

2. Le 18 août 2015, la commune de Schaerbeek délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Le 25 août 2015, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable "à condition de modifier les plans afin de :

- ne pas aménager le logement autonome au rez-de-jardin,
- prévoir un local vélos/poussettes au rez-de-jardin,
- supprimer la double porte au 1<sup>er</sup> étage,
- supprimer la mezzanine et revoir le logement sous combles en conséquence".

Cet avis est assorti des motifs suivants :

"Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 4 logements:

- réaliser des caves en sous-œuvre,
- aménager un logement supplémentaire au rez-de-jardin en dérogation au RRU Titre II, article 17 et au RCU Titre II article 13 (local vélos difficile d'accès);
- effectuer des travaux structurels intérieurs (mezzanine, nouvel escalier interne reliant les deux niveaux sous combles);
- revoir l'aménagement des logements existants en dérogation au RRU Titre II, art. 5 (mezzanine non conforme), au RRU et au RCU Titre II, art. 4 (hauteur sous plafond de la salle de bain dans les combles);
- apporter des modifications en façade arrière;

Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 19 décembre 1919 visant à construire une maison;

Vu le courrier du 22 novembre 2007, confirmant l'existence de 4 logements dans l'immeuble;

Considérant que la nouvelle répartition comprend 2 logements de 66 m<sup>2</sup>, 1 logement de 64 m<sup>2</sup>, 1 logement de 60 m<sup>2</sup> et 1 logement de 54 m<sup>2</sup>;

Considérant que le logement aménagé au rez-de-jardin, bien que conforme, est de petite taille;

Considérant qu'une salle de bain est installée dans le logement du rez-de-chaussée, mais que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme;

Considérant que l'aménagement du studio au 1<sup>er</sup> étage relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre, dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en deux espaces communiquant entre eux par une double porte;

Considérant que le W.-C. de ce logement n'est pas conforme du fait qu'il n'est pas précédé d'un sas;

Considérant qu'une mezzanine est construite en lieu et place du plafond existant que cette dernière déroge à l'article 5 du Titre II du RRU;

Considérant que la partie supérieure des combles n'a pas une hauteur suffisante pour y installer une salle de bain;

Considérant que les plans sont incohérents en ce qui concerne l'implantation du nouvel escalier interne;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement sous combles n'offre pas de qualités d'habitabilité suffisantes et qu'il y a lieu d'y remédier;

Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé;

Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves privatives du fait de l'extension en sous-œuvre;

Considérant que le projet prévoit un local commun pour les vélos et les poussettes, mais qu'il n'est pas aisé d'accès (2 volées d'escalier) et en ce sens déroge aux règlements d'urbanisme;

Considérant que cette demande densifie fortement l'occupation de cet immeuble de plus ou moins 375 m<sup>2</sup> et ne propose que des logements de petite superficie (aucun logement familial);

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'un 5<sup>e</sup> logement n'est pas souhaitable;

Considérant par contre qu'il serait envisageable d'étendre le logement du rez-de-chaussée dans le rez-de-jardin et d'en faire un duplex confortable bénéficiant du jardin;

Considérant qu'une baie a été agrandie en façade arrière afin d'améliorer l'apport en éclairage naturel du rez-de-jardin;

Considérant que les plans fournis en tant que situation existante représentent la situation de fait et non celle de droit;

Considérant que le 2<sup>e</sup> étage et la façade avant sont exclus de la présente demande".

4. Le 9 octobre 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel identique à celui du collège communal.

5. Le 24 novembre 2015, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité pour le motif que le demandeur "a notifié son intention de ne pas rentrer de plans modificatifs en date du 9 novembre 2015".

6. Le 18 janvier 2016, l'intervenant introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale un recours dans lequel il précise que le projet consiste en la transformation du rez-de-jardin, que l'immeuble compte 5 logements depuis de nombreuses années, que la commune reconnaît l'existence de quatre logements réguliers tout en précisant qu'un logement par niveau est autorisé, qu'il souhaite agrandir les baies du logement situées au rez-de-jardin pour se conformer aux normes d'éclairement prescrites par le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) et que le reste de l'immeuble n'est pas modifié. Il y soutient que les caves et la mezzanine existent depuis la construction de l'immeuble en 1919.

7. Le 25 mars 2016, le collège d'Urbanisme émet un avis concluant au refus du permis, et comportant notamment le passage suivant :

"Considérant que, s'agissant de l'aménagement d'un 5<sup>e</sup> logement au sous-sol semi-enterré, dénommé aussi "rez-de-jardin", la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU dans la mesure où l'éclairage naturel du séjour réparti sur trois pièces en enfilade ne dispose, malgré l'agrandissement de la baie arrière, que d'une superficie d'éclairage naturel de 7,40 m<sup>2</sup> au lieu des 8,80 m<sup>2</sup> requis équivalant à 1/5<sup>e</sup> de sa superficie de plancher;

Que, par ailleurs, ce niveau est le seul qui se prête à accueillir les locaux communs exigés pour tout immeuble à appartements à ce même titre du RRU; qu'en effet, il n'est pas de bon aménagement d'installer les locaux poubelles et vélos/poussettes sur le palier menant au 1<sup>er</sup> étage dans la mesure où cela signifierait de devoir emprunter deux volées d'escaliers pour y accéder depuis le trottoir;

Qu'enfin, c'est à juste titre que la commune a estimé que ce 5<sup>e</sup> logement entraîne une exploitation excessive de l'immeuble".

8. Le 14 juillet 2016, le gouvernement délivre le permis sollicité, qui constitue l'acte attaqué. Il est motivé notamment comme suit :

" Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement le 3 mai 2001;

Considérant que la demande porte sur un immeuble mitoyen comportant un demi-sous-sol dit rez-de-jardin, un rez-de-chaussée surélevé, deux étages et une toiture à deux versants;

Considérant qu'il ressort des formulaires de la demande de permis d'urbanisme introduits par le requérant, et, notamment, de la note explicative, que la demande vise à régulariser une mezzanine dans le logement sous combles, d'une part, et un 5<sup>e</sup> logement au rez-de-jardin/1<sup>er</sup> sous-sol pour lequel il est projeté d'agrandir les baies de la façade arrière, d'autre part;

Que sont exclus de la présente demande, suivant les plans, la terrasse arrière du logement du 2<sup>e</sup> étage, et, suivant la note explicative, les modifications de menuiseries extérieures apportées à la façade à rue et, suivant le recours, le 2<sup>e</sup> sous-sol existant; que ces dernières modifications gagneraient à faire l'objet d'une demande de régularisation;

Considérant que le requérant motive la régularisation du 5<sup>e</sup> logement par l'existence, depuis de nombreuses années, de 5 logements dans l'immeuble (cf. courrier de SIBELGA datant du 22 octobre 2007 rapportant le "remplacement" de compteurs de gaz et d'électricité en 2003 au sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages) peu de temps avant son acquisition de l'immeuble;

Considérant néanmoins que le courrier du 30 septembre 2004 adressé par la commune à Monsieur B. mentionne l'existence "régulière" de 4 logements dans l'immeuble "1 logement par niveau" au regard du nombre de ménages inscrits en même temps rapporté par l'historique fourni par le registre de la population en date du 9 février 1996;

Qu'à l'estime des autorités de première instance, ces logements ne requièrent pas de permis d'urbanisme en ce que leur existence est antérieure à l'entrée en vigueur de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte du 11 janvier 1996;

Qu'or cet AG stipule dans son article 2 : "Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales et réglementaires, les actes et travaux suivants sont dispensés du permis d'urbanisme : (...) 3<sup>e</sup> à condition que

la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger, les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni la modification de l'utilisation ou de la destination, ou, lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, du nombre de logements, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment (...)"

Que, dès lors, en 1996, seuls les logements repartis aux rez-de-chaussée surélevé, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages sont dispensés de permis en application de l'arrêté précité; que, par contre, le logement du sous-sol/rez-de-jardin et celui sous les combles devraient être régularisés;

Considérant que le requérant a déposé d'initiative, le 24 juin 2016, des plans modifiés en application de l'article 173/1 du CoBAT;

Que ces plans portent sur la suppression de la mezzanine accessible dans le logement situé dans les combles;

Que le dépôt de plans modificatifs est irrévocable et produit leur substitution de plein droit aux plans antérieurs. Ces plans modifiés n'affectent par ailleurs pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans précédents;

Considérant que, s'agissant de l'aménagement du logement au sous-sol/rez-de-jardin, celui-ci consiste en un studio qui répond aux normes du Titre II du RRU, tant en ce qui concerne la superficie, la hauteur sous-plafond et l'éclairage naturel;

Qu'en outre, ce logement traversant dispose à l'arrière d'une grande baie vitrée s'ouvrant sur un jardin;

Que ce logement de qualité répond dès lors au bon aménagement des lieux;

Considérant que, s'agissant du logement situé dans les combles, celui-ci consiste en un studio traversant répondant aux normes d'habitabilité du RRU;

Considérant que l'immeuble dispose de locaux communs à l'entresol du 1<sup>er</sup> étage;

Que ces locaux communs sont facilement praticables, contrairement à l'avis du Collège, dans la mesure où ils sont accessibles sans obstacle depuis l'entrée de l'immeuble par deux volées d'escalier droites en enfilade;

Qu'en conséquence, la demande qui tend à régulariser l'aménagement d'un studio au sous-sol/rez-de-jardin ainsi qu'un studio dans les combles est de bon aménagement des lieux et peut être acceptée;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, le Développement territorial, la Politique de la Ville, les Monuments et Sites, les Affaires étudiantes, le Tourisme, la Fonction publique, la Recherche scientifique et la Propreté publique dans ses attributions,

Arrête:

Article 1<sup>er</sup> - Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 18 janvier 2016 par Monsieur R.B. concernant la demande de permis d'urbanisme tendant à, dans un immeuble de 4 logements, réaliser des caves en sous-œuvre, aménager un logement supplémentaire au rez-de-jardin, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement des logements existants et apporter des modifications à la façade arrière, avenue Eugène Plasky 117, est recevable et fondé;

Le permis d'urbanisme est accordé".

9. Le 28 septembre 2016, cette décision est notifiée à la commune de Schaerbeek, qui la réceptionne le lendemain.

## V. Premier moyen

### V.1. Thèses des parties

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2, 3, 153 et 188 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), de la violation des articles 10 et 17 du Titre II du R.R.U., des articles 10 et 13 du Titre II du règlement communal d'urbanisme, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir.

La partie requérante observe que le formulaire de demande de permis indique que le projet ne déroge pas aux prescriptions urbanistiques applicables, conformément à la notice explicative qui mentionne qu'il n'y a "aucune dérogation" et que l'auteur de l'acte attaqué a délivré le permis d'urbanisme sans octroyer de dérogations aux prescriptions urbanistiques applicables ni, *a fortiori*, sans justifier de telles dérogations. Elle relève que tant le collège des bourgmestre et échevins que le fonctionnaire délégué et le collège d'Urbanisme ont estimé que les dérogations demandées ne pouvaient pas être acceptées compte tenu de la sur-densification entraînée par le projet ainsi que de son incompatibilité avec le principe du bon aménagement. Elle indique que ces instances rejetaient la construction d'un cinquième logement au rez-de-jardin, l'installation du local destiné aux poussettes et aux deux-roues au premier palier et l'aménagement d'une mezzanine dans les combles, seul ce dernier élément ayant été supprimé dans les plans modificatifs.

À propos de l'éclairage naturel des locaux, elle constate que contrairement au collège d'Urbanisme qui a estimé que l'aménagement du cinquième logement au sous-sol dénommé aussi "rez-de-jardin", dérogeait à l'article 10 du Titre II du R.R.U., l'auteur de la décision attaquée y a vu un studio répondant aux normes du Titre II du R.R.U. tant en ce qui concerne la superficie que la hauteur sous plafond et l'éclairage naturel, motivation qui n'est pas adéquate ni en fait ni en droit.

Elle constate que si l'on mesure les surfaces nettes sur plan, la superficie du séjour proprement dit est de 44,50 m<sup>2</sup> de sorte que la superficie éclairante naturelle devait être d'au minimum 8,9 m<sup>2</sup> alors qu'elle n'est que de 7,4 m<sup>2</sup>. Selon elle, même si on prend en compte la superficie de la cuisine, on arrive à 50,13 m<sup>2</sup> de sorte que la superficie éclairante naturelle devait être d'au minimum 10,02 m<sup>2</sup>, alors que les deux fenêtres qui encadrent les trois pièces en enfilade du séjour et la fenêtre de la cuisine n'ont une superficie éclairante que de 9,2 m<sup>2</sup>; même selon les mentions

des plans, indiquant une surface totale de 49 m<sup>2</sup> (cuisine comprise), la superficie éclairante naturelle devrait être d'au minimum 9,8 m<sup>2</sup>. Elle en conclut que le projet est dérogoire au R.R.U. et que le permis a été délivré sans dérogation adéquate et motivée à cet égard, puisqu'il ne comprend aucune motivation spéciale sur cette problématique au regard de l'avis précis et circonstancié du collège d'Urbanisme.

À propos du local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants, elle mentionne les avis du collège des bourgmestres et échevins et du fonctionnaire délégué selon lesquels ce local est difficile d'accès et observe que le permis prévoit un local commun pour les vélos et les poussettes qui n'est accessible que par deux volées d'escalier, ce qui déroge aux articles 13 et 17 du Titre II du R.R.U. Selon elle, le niveau du rez-de-chaussée est le seul qui se prête à accueillir les locaux communs exigés pour tout immeuble à appartements.

Elle relève encore que la cuisine du logement est aménagée dans une pièce séparée du séjour et doit donc être d'une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> en vertu de l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, et § 3, 2<sup>o</sup>, du Titre II du R.R.U., alors qu'elle n'atteint qu'une superficie de 5,64 m<sup>2</sup>.

Enfin, elle considère que la pièce dans laquelle se situe le W.-C. donne directement sur la salle de séjour, contrairement à l'article 8 du Titre II du R.R.U., comme l'avaient également relevé le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué dans leurs avis respectifs.

La partie adverse répond, quant à l'éclairage naturel des locaux, en précisant que la surface nette des locaux habitables est de 49 m<sup>2</sup>, cuisine comprise, et qu'ils sont desservis par quatre fenêtres et non trois comme le soutient la partie requérante, l'une d'elles étant ouverte dans le mur de la cuisine perpendiculaire à la façade arrière. Elle précise que ces quatre ouvertures représentent une superficie totale de 10,1 m<sup>2</sup>, soit légèrement plus que le minimum de 9,80 m<sup>2</sup> imposé par les règlements d'urbanisme.

Quant au local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants, elle fait valoir que ce local se situe à l'entresol du premier étage - et non au premier étage - et dans l'axe de deux volées d'escaliers menant directement à la porte d'entrée de l'immeuble. Selon elle, il ressort des plans annexés à la demande de permis que le local situé au rez-de-jardin n'est certainement pas le local le mieux adapté à accueillir des vélos, dès lors qu'il est aussi accessible par deux volées d'escaliers, mais ne donnant pas directement et en "ligne droite" sur l'entrée de l'immeuble. Elle estime que le local prévu dans le projet est celui qui est le plus aisément accessible

et que c'est donc à bon droit que l'acte attaqué considère que la demande est conforme au bon aménagement des lieux et qu'elle peut être acceptée sur ce point.

En ce qui concerne la superficie de la cuisine du rez-de-jardin, elle observe que le demandeur de permis précise, dans son recours au gouvernement, que le logement au rez-de-jardin existe et que sa volonté est d'en augmenter les surfaces d'éclairage afin de le rendre conforme au R.R.U., et que les plans de la demande de permis illustrant la situation existante représentent un logement au rez-de-jardin. Selon elle, le projet n'a pas pour objet la construction ou l'aménagement d'un logement neuf au sens de l'article 3, § 3, 2° du R.R.U. et cette disposition ne s'applique donc pas au projet litigieux, qui ne doit pas respecter la superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> pour la cuisine.

Quant à la question de l'emplacement des W.-C., elle soutient que le logement situé au rez-de-jardin constitue bien un studio au sens de l'article 3, § 2, du Titre II du R.R.U. et que la présence de soutènements latéraux ne suffit pas à soutenir le contraire. Selon elle, les plans de la demande de permis sont clairs et sans équivoque à cet égard : le rez-de-jardin est composé de trois pièces habitables non différenciées, non séparées par quelque obstacle matériel et d'une cuisine, le tout présentant une surface de 49 m<sup>2</sup> et c'est donc à bon droit que l'acte attaqué considère que "s'agissant de l'aménagement du logement au sous-sol/rez-de-jardin, celui-ci consiste en un studio". L'emplacement des W.-C. serait donc admissible comme le prévoit l'article 8, alinéa 3, *in fine*, du R.R.U. Subsidiairement, elle plaide que vu la configuration du logement en question, rien ne permet d'affirmer que, la partie de la pièce sur laquelle donne le W.-C. servirait effectivement de salon ou de salle-à-manger mais qu'elle pourrait être affectée à l'usage d'une chambre.

Dans son dernier mémoire, elle souligne que la cuisine n'est séparée du reste du logement par aucune porte et que sa situation n'est pas différente des autres espaces qui composent le séjour. Elle explique que si le passage vers la cuisine est étroit, c'est en raison de la configuration des lieux, soit l'emplacement de la cage d'escalier et celui des arrivées et descentes d'eau et l'obligation de cloisonner la salle de bains. Elle affirme qu'il s'agit bien d'un logement à locaux habitables non différenciés, au sens de l'article 3, § 2, du Titre II du R.R.U., dans lequel le séjour de 49 m<sup>2</sup> intègre la cuisine. Elle précise que l'indication de l'emplacement destiné à accueillir le mobilier nécessaire à la préparation des repas est indispensable même dans un studio et que la simple mention "cuisine" ne suffit pas à en faire un local distinct du reste de la pièce. Elle ajoute qu'en ce qui concerne l'éclairage naturel, il faut tenir compte de toutes les fenêtres puisque la cuisine ne doit pas être considérée comme un local séparé du reste du séjour. Selon elle, les fenêtres de la

cuisine apportent en tout état de cause une lumière directe à la partie concernée et une lumière indirecte à tout l'espace en enfilade. Elle en conclut que le logement de 49 m<sup>2</sup> est éclairé par 10,1 m<sup>2</sup> de fenêtres et que les exigences du R.R.U. sont ainsi respectées.

L'intervenant rejoint l'argumentation de la partie adverse. Il affirme qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que celle-ci aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que la demande est conforme aux normes d'habitabilité et qu'elle répond au bon aménagement des lieux.

Sur les surfaces nettes éclairantes, il avance les mêmes chiffres que la partie adverse et observe que l'article 10 du Titre II du R.R.U. n'impose pas d'exclure les fenêtres de cuisine du calcul mais prévoit seulement que les cuisines ne doivent pas obligatoirement être éclairées naturellement. Il ajoute que dans le cadre d'un studio, comme c'est le cas en l'espèce, dès lors que la cuisine ne constitue pas un local en soi mais qu'elle est incluse dans le séjour, il est pertinent de prendre en compte sa superficie nette, de même que la surface éclairante de la fenêtre sur laquelle elle donne.

Sur le local vélos et poussettes, il estime que les plans annexés à l'acte attaqué démontrent que ces locaux sont accessibles via une double volée d'escaliers, en ligne droite, de sorte que la partie adverse n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation et qu'elle a motivé sa décision au regard de l'avis du collègue d'Urbanisme. Il considère que l'appréciation de la partie requérante relève de l'opportunité. Selon lui, c'est plutôt la partie requérante, statuant en première instance, le fonctionnaire délégué et le collègue d'Urbanisme qui se sont trompés en estimant que le placement du local en question au rez-de-jardin répondait mieux au bon aménagement des lieux. Il explique que le rez-de-chaussée se situe à une volée d'escalier de la porte d'entrée alors que le rez-de-jardin se situe à deux volées d'escalier de la porte d'entrée, lesquelles n'ont pas la même direction (un demi-tour est nécessaire dans un espace exigu) ni le même sens (un escalier montant et un escalier descendant). Selon lui, le grief invoqué par la partie requérante manque par conséquent tant en droit qu'en fait.

Sur la surface minimale de la cuisine, il relève que la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour dont la surface nette est de 49 m<sup>2</sup> et que le logement considéré est bien un logement "à locaux habitables non différenciés", ce que ne démentent pas les plans annexés à l'acte attaqué qui le qualifient de "studio". Il affirme que les plans ne font apparaître aucune porte (à l'exception de la salle de bain) et qu'on voit mal comment on arriverait à mettre une, voire deux chambres,

dans un studio de 49 m<sup>2</sup>. Pour le surplus, il observe que, comme l'écrit la partie requérante elle-même, dans un logement existant, "les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf doivent tendre au respect des normes du § 1<sup>er</sup>" et qu'en conséquence, le grief manque tant en droit qu'en fait.

Dans son dernier mémoire, il répète qu'aucune séparation physique n'isole le coin cuisine du séjour et que la hauteur sous plafond est identique. Selon lui, le décrochement de la façade et l'existence des cloisons fermant la salle de bain resserrent inévitablement le coin cuisine, sans avoir pour effet d'en faire un local différencié. Il écrit que le studio n'étant constitué que d'une seule pièce, les deux fenêtres de la cuisine doivent être prises en considération pour le calcul de la surface éclairante d'autant plus que, dans les faits, ces fenêtres ont bien un impact réel et significatif sur les perspectives de l'ensemble de la pièce de séjour vers l'extérieur et le jardin, permettant de proposer un logement de qualité. Il en conclut que le logement est bien conforme aux normes d'habitabilité du R.R.U.

## *V.2. Appréciation*

Le Titre II du R.R.U. comprend les dispositions suivantes :

"Article 3 - Normes minimales de superficie

§ 1. Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes :

1° pour la pièce principale de séjour, 20 m<sup>2</sup>,

2° pour la cuisine, 8 m<sup>2</sup>,

3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m<sup>2</sup>,

4° pour la première chambre à coucher, 14 m<sup>2</sup>, et pour les autres chambres à coucher, 9 m<sup>2</sup>.

La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètre.

Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.

§ 2. Pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m<sup>2</sup>.

§ 3. Dans les immeubles existants.

1° la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire respecte les normes du § 1<sup>er</sup>;

2° sans préjudice du 1°, les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf doivent tendre au respect des normes du § 1<sup>er</sup>;

3° les autres actes et travaux relatifs à un logement existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes des §§ 1 et 2.

Article 8 – W.-C.

Tout logement comporte au minimum un W.-C., 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.

La pièce où se situe le W.-C. 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.

#### Article 10 - Éclairage naturel

Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.

La superficie nette éclairante est de minimum 1/5<sup>e</sup> de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12<sup>e</sup> de la superficie plancher.

#### Article 17 – Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

§ 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants.

Ce local réunit les conditions suivantes:

- 1° être à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble,
- 2° avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement,
- 3° être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements,
- 4° être indépendant des parkings.

§ 2. Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples [ont], lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1.

L'article 13 du Titre II du règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek dispose comme suit :

" § 1. Si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé.

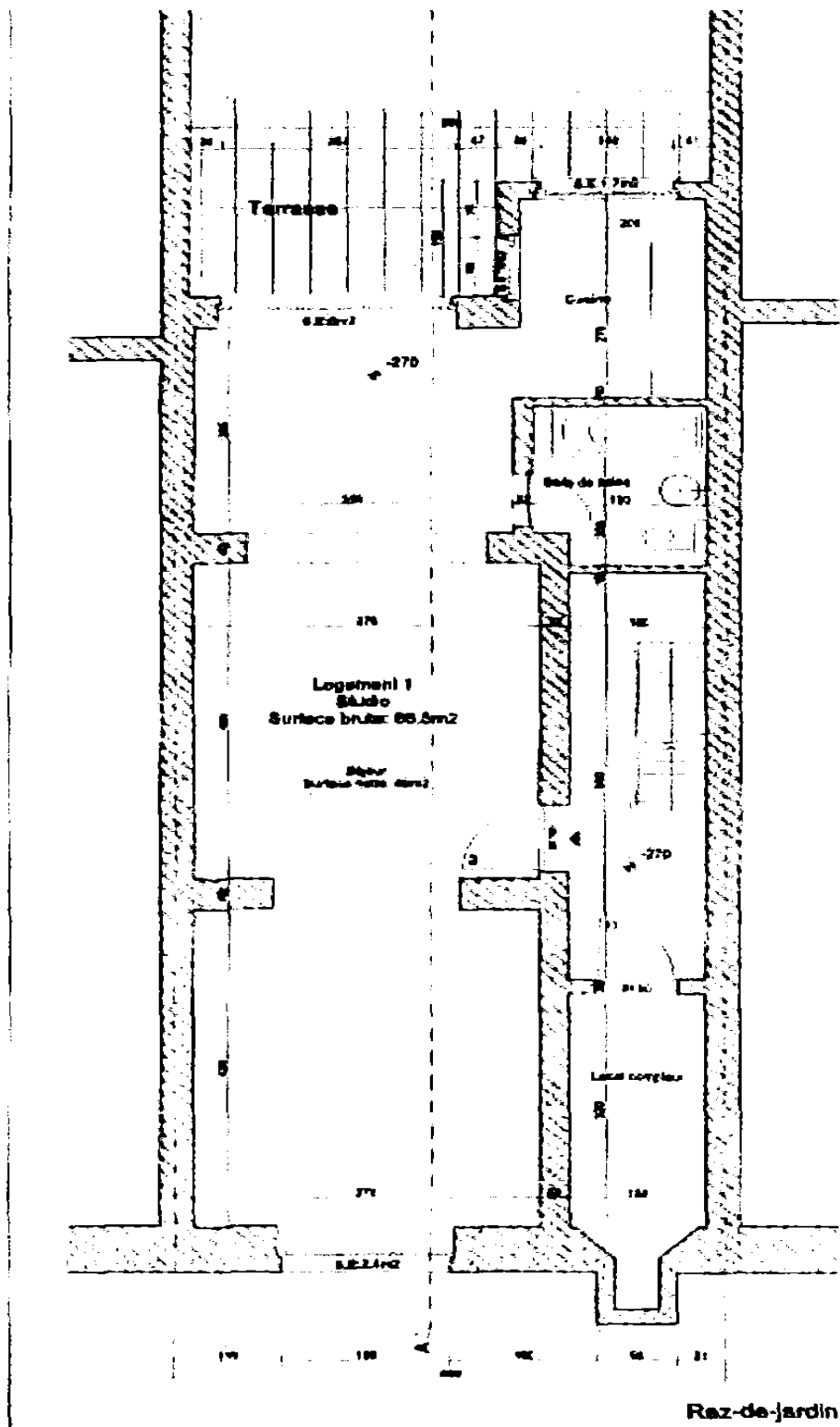
Ce local répond aux conditions suivantes :

- 1° être à la disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble,
- 2° avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement,
- 3° être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements.

§ 2. Les immeubles dans lesquels la configuration des lieux ne permet pas la création d'un tel local en sont exemptés pour autant que les dimensions des communs leur permettent de remplir cette fonction tout en maintenant un accès aisé vers les logements et les communs.

§ 3. Les actes et travaux relatifs à un immeuble à logements multiples existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble aux normes des §§ 1<sup>er</sup> et 2."

Le plan du logement litigieux se présente comme suit :



Il est donc composé d'un grand espace de vie traversant la profondeur de l'immeuble, jouté de la salle de bain avec W.-C. et d'une petite cuisine. La cuisine est séparée de l'espace principal par un mur dont l'ouverture présente environ 90 cm de largeur, sans qu'il soit prévu de la fermer par une porte. La pièce principale correspondait anciennement à trois pièces en enfilade, comme le montrent les

entames de mur. L'affectation normale de cet espace, compte tenu de l'emplacement de la cuisine, est celui de chambre à coucher en façade avant et de séjour à l'arrière. Il ressort de la structure ainsi décrite que ce logement ne constitue pas un logement à locaux habitables non différenciés, l'absence de portes sur les plans ne suffisant pas à modifier la qualification d'un logement.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que le permis demandé vise à la régularisation de l'aménagement de ce logement. Les travaux autorisés ont donc pour objet l'aménagement d'un logement neuf dans un immeuble existant.

La surface de la pièce d'habitation présentée comme formant ensemble le séjour et la chambre à coucher atteint, selon les plans, 44,50 m<sup>2</sup>, de sorte que les fenêtres devraient représenter au moins 8,9 m<sup>2</sup>. Or, ce local est éclairé par une fenêtre en façade avant de 2,4 m<sup>2</sup> et une baie en façade arrière de 5 m<sup>2</sup>, soit un total de 7,4 m<sup>2</sup>. Il n'y a pas lieu d'ajouter à ce calcul les surfaces de la cuisine, qui constitue une pièce d'habitation distincte, ni par conséquent des fenêtres de cette pièce. Dès lors, le permis attaqué déroge au R.R.U. en ce qui concerne l'éclairage naturel de la pièce d'habitation principale. Cette dérogation n'a été ni sollicitée ni accordée.

Le projet déroge également au R.R.U. quant aux dimensions minimales de la cuisine, qui présente une superficie de 5,64 m<sup>2</sup>. Le permis attaqué ne vérifie pas si les travaux réalisés tendent au respect de la norme de superficie fixée à 8 m<sup>2</sup> comme l'exige l'article 3, § 3, 2°, du Titre II du R.R.U.

Enfin, la salle de bain avec W.-C. débouche directement sur le living. Il n'est pas plausible que cette partie de la grande pièce de vie s'assimile à une chambre à coucher, alors qu'elle se situe à proximité immédiate de la cuisine. Le projet déroge ainsi à l'article 8 du Titre II du R.R.U. Cette dérogation n'a été ni sollicitée ni accordée.

Le premier moyen est, dans cette mesure, fondé.

## *VI. Second moyen*

Il n'est pas nécessaire d'examiner le second moyen, qui, s'il était fondé, ne pourrait justifier une annulation plus étendue.

## *VII. Indemnité de procédure*

Dans sa requête, la partie requérante sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Rachid BENALI est accueillie.

#### **Article 2.**

Est annulé le permis délivré le 14 juillet 2016 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à Rachid BENALI l'autorisant à réaliser, dans un immeuble de quatre logements sis avenue Eugène Plasky, 117, à Schaerbeek, des caves en sous-œuvre, aménager un logement supplémentaire au rez-de-jardin, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement des logements existants et apporter des modifications à la façade arrière.

#### **Article 3.**

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre,  
le sept décembre deux mille dix-huit, par :

Pascale VANDERNACHT,  
Diane DÉOM,  
Marc JOASSART,  
Frédéric QUINTIN,

président de chambre,  
conseiller d'État,  
conseiller d'État,  
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN.

Pascale VANDERNACHT.