

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.159 du 3 avril 2019

A. 217.458/XV-2929

En cause : **ALIMOGLU** Hristo,
ayant élu domicile chez
M^e Indiravus AKCAY, avocat,
rue Jean De Greef, 14
1083 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 octobre 2015, Hristo ALIMOGLU demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juillet 2015 qui déclare recevable et fondé le recours qu'il a introduit le 18 mars 2014 contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de Jette refusant le permis d'urbanisme visant au changement de destination de locaux de rangement et remises au rez-de-chaussée d'un immeuble en studio, sis avenue Maurice Dekeyser 22 à Jette.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pol DEBROUX, 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 parties ont déposé des lettres valant derniers mémoires.

Par une ordonnance du 7 mars 2019, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 2 avril 2019 à 9 heures 30.

M^{me} Diane DÉOM, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Sarah AKCAY, *loco* M^e Indiravus AKCAY, avocat, comparaissant pour le requérant, et M^e Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

Le requérant est propriétaire d'un bien sis avenue Maurice Dekeyser, 22 à Jette. Au plan régional d'affectation du sol, ce bien est affecté en zone d'habitation à prédominance résidentielle. Il est repris dans le périmètre du P.P.A.S. 2bis "Quartier de Heymbosch" approuvé par l'arrêté royal du 7 juillet 1957.

Cet immeuble d'habitation comprend deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2). Il était initialement divisé comme suit :

- rez-de-chaussée comprenant un garage, trois caves de 2 m² chacune et une remise donnant sur le jardin;
- premier étage comprenant un logement autonome avec une chambre;
- deuxième étage comprenant un logement autonome avec une chambre.

Le 11 mars 2013, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'un logement, qu'il qualifie de studio, au niveau du rez-de-chaussée en lieu et place des caves et de la remise, non utilisées.

Le 23 juillet 2013, cette demande fait l'objet d'un avis favorable du collège des bourgmestre et échevins.

Le 13 septembre 2013, le fonctionnaire délégué émet au contraire un avis défavorable, à la suite duquel le requérant dépose, le 7 octobre 2013, des plans modificatifs.

Le 10 janvier 2014, le fonctionnaire délégué émet dans les termes suivants un nouvel avis défavorable :

"Vu l'avis défavorable du fonctionnaire délégué en date du 13/09/2013, libellé comme suit:

- "Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et également dans les limites du plan particulier d'affectation du sol 2bis «Quartier du Heymbosch» approuvé par arrêté royal du 07/07/1959;
- Considérant que la demande vise à changer la destination de locaux de rangement et remises au rez-de-chaussée de l'immeuble en un studio;
- Vu l'avis du service d'Incendie et d'aide médicale urgente du 22/02/2013;
- Considérant l'impossibilité de vérifier que le studio répond au Titre II du règlement régional d'urbanisme concernant les normes d'habitabilité des logements (au niveau de l'éclairage naturel, hauteur sous plafond,...); que la salle de bain n'est pas aménagée,...;
- Considérant qu'il y a lieu de compléter les plans, les façades, la coupe;
- Considérant que le dossier ne comporte pas d'info des logements aux étages;
- Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement de parking en ajoutant un logement et en supprimant les locaux communs des logements aux étages;
- Considérant qu'en augmentant le nombre d'unités de logements, le déséquilibre par rapport aux locaux communs est accentué;
- Considérant qu'il y a lieu de garder les caves des logements aux étages;
- Considérant qu'un duplex pourrait être envisagé en liant l'appartement du 1^{er} étage et les locaux affectés actuellement comme remise; que ce duplex pourrait loger une famille et avoir un accès direct au jardin;

AVIS DÉFAVORABLE";

Considérant que la hauteur sous plafond du studio est de 2,46 mètres et déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme;

Considérant que le garage est commun étant donné que les compteurs y sont implantés; Considérant la possibilité d'y garer une voiture, que le projet prévoit des vélos suspendus au fond de celui-ci;

Considérant qu'en pratique, il sera difficile de prendre son vélo quand une voiture sera garée dans le garage;

Considérant que la demande supprime les caves privatives des logements existants; que les rangements sur les terrasses sont minuscules (0,5 m²) et ne sont pas à l'abri de la gelée; Considérant que la demande augmente le déficit en emplacements de stationnement dans l'immeuble;

Considérant dès lors que la demande détériore la qualité de vie des logements existants en supprimant les caves et les remises existantes;

Considérant que seulement un duplex pourrait être envisagé en liant l'appartement du 1^{er} étage et les locaux affectés actuellement comme remise, que ce duplex pourrait loger une famille et avoir un accès direct au jardin :
AVIS DÉFAVORABLE".

Par une délibération du 28 janvier 2014, le collège des bourgmestre et échevins de Jette refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il le fait en application de l'article 153 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), relatif aux cas où il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé.

Cette décision rappelle l'avis favorable que le collège des bourgmestre et échevins avait émis le 19 novembre 2013 sur le projet. Elle est motivée comme suit :

"Considérant que le collège des bourgmestre et échevins, en séance du 23/07/2013 avait avisé favorablement et sollicité les dérogations auprès du fonctionnaire délégué;

Considérant que le fonctionnaire délégué en date du 13/09/2013 avait donné un avis défavorable au sujet de la demande;

Considérant les plans modificatifs introduits en date du 7 octobre 2013 en vue de répondre aux considérants de cet avis défavorable du fonctionnaire délégué;

Considérant que le studio est de dimensions suffisantes et conformes à l'article 3 du Titre II du R.R.U.;

Considérant que la hauteur sous plafond du studio est de 2,46 mètres, déroge donc à l'article 4 du Titre II du R.R.U. mais que cette dérogation est de minime importance;

Considérant que la demande répond à l'article 10 du Titre II du R.R.U. en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux;

Vu le règlement communal sur les locaux non meublés destinés au logement et sur les locaux meublés et non meublés destinés au logement d'étudiants du 05.07.1994;

Considérant que les anciens locaux secondaires donnaient sur le jardin et que ce dernier était donc très peu exploité par les habitants de l'immeuble;

Considérant que le studio du rez-de-chaussée pourra bénéficier du jardin;

Considérant que la demande augmente le déficit en emplacements de stationnement dans l'immeuble mais que le quartier est relativement bien desservi en transport en commun (bus à proximité directe, tram et métro à proximité);

Considérant que les logements des étages possèdent chacun un espace de rangement sur leur terrasse et que le studio du rez-de-chaussée possède une remise sous l'escalier d'accès aux étages;

Considérant qu'il est préférable, pour un si petit immeuble, que chacun soit responsable de ses déchets et vu que l'immeuble fonctionnait déjà de cette manière;

Considérant que le très large hall permet d'y placer des poussettes sans entraver le passage;

Considérant l'absence de sous-sol;

Considérant que, dans le cas d'immeubles existants, le R.R.U. est une norme vers laquelle il faut tendre;

Considérant que l'article 13 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) mentionne qu'en matière d'équipements des logements et en

particulier de raccordements aux réseaux de distribution (eau, électricité, gaz), les compteurs sont individualisés par logement;

Considérant que cet article 13 du Titre II du R.R.U. est d'application dans le cas présent car, selon l'article 1 - § 3 - 2° de ce même titre, celui-ci s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais, entre autre, à la modification du nombre de logements".

Le 18 mars 2014, le requérant introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. L'audition a lieu le 8 mai 2014.

En sa séance du 22 mai 2014, le collège d'urbanisme émet l'avis défavorable suivant :

"Considérant que le recours est recevable;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol;

Considérant qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol n° 2bis dénommé "Quartier du Heymbosch", approuvé le 7 juillet 1959;

Considérant que la demande porte sur un immeuble de rapport R+2 comportant un garage et des locaux communs (remises) et privés (caves) au rez-de-chaussée et deux logements aux étages, à savoir un appartement d'une chambre au 1^{er} étage et un appartement d'une chambre au second étage;

Considérant que la demande tend à investir les locaux de service situés au rez-de-chaussée arrière pour aménager un troisième logement dans l'immeuble;

Considérant que ce logement consiste en un appartement plutôt qu'en un studio du fait que, outre la salle de bain, il se compose d'un séjour et d'une cuisine différenciés;

Considérant que cet appartement présente plusieurs dérogations aux normes d'habitabilité définies au titre II du R.R.U. et, plus précisément :

- à l'article 3, § 3, 2° en ce que, d'une part, le local séjour n'a une superficie que de 20,8 m², ce qui ne tend pas vers les 22 m² requis au § 1^{er}, 1° de cet article, et que, d'autre part, l'appartement ne comporte pas de chambre;

- à l'article 4, § 2, en ce que les locaux habitables n'ont une hauteur sous plafond que de 2,46 mètres au lieu des 2,50 mètres minimum requis au § 1^{er} de cet article;

- au § 2 des articles 16, 17 et 18 en ce que les actes et travaux sollicités, qui ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, n'ont pas pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ainsi qu'il est requis au § 1^{er} de ces articles;

Considérant que, pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet présenté ne répond pas au bon aménagement des lieux".

Par arrêté du 29 juillet 2015, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale refuse le permis sollicité. Cette décision est motivée comme suit :

"EXAMEN

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol ainsi que dans les limites du plan particulier d'affectation du sol n° 2bis dénommé "Quartier du Heymbosch", approuvé par arrêté royal du 7 juillet 1959;

Considérant que la demande vise à régulariser la création d'un 3^e logement dans un immeuble comportant déjà 2 logements d'une chambre;

Que le studio proposé, qui n'en est pas un dès lors qu'il n'est pas composé de locaux non différenciés, privatise une partie du corridor commun, les caves, les remises, un débarras, un W.-C. ainsi que le jardin situés au rez-de-chaussée de cet immeuble de 3 niveaux;

Considérant qu'au regard du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, la demande déroge de manière minimale à l'article 4 en matière de hauteur sous plafond;

Considérant, par contre, que la création de ce 3^e logement se réalise au détriment de la qualité de vie en commun des autres logements de sorte que la demande déroge, comme le relève le Collège d'urbanisme dans son avis, au § 2, des articles 16, 17 et 18 en ce que les actes et travaux sollicités, qui ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, n'ont pas pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ainsi qu'il est requis au § 1^{er} de ces articles;

Que les emplacements vélos ne sont ni suffisants ni indépendants du parking, ce qui impose nécessairement le déplacement de la voiture en vue de celui des vélos, qu'aucun local à ordures ménagères ni local pour matériel de nettoyage ne sont réaménagés et qu'il est prévu de stocker les poussettes dans le hall d'entrée de manière à rendre moins aisées l'entrée et la sortie de l'immeuble;

Qu'il y a lieu de noter que l'exigence de locaux communs se rapporte au bien et non à l'utilisation éventuelle qui en est faite ou pas par les actuels occupants de l'immeuble;

Considérant, que le fonctionnaire délégué dans son avis du 13 septembre 2013 n'a pas critiqué la qualité du logement projeté; qu'il a cependant estimé que la création de ce 3^e logement avait pour effet de supprimer les caves des logements aux étages ce qui accentue le déséquilibre par rapport aux locaux communs;

Que c'est à juste titre, qu'il a proposé d'envisager la création d'un duplex en reliant l'appartement du 1^{er} étage et les locaux affectés actuellement comme remise; que ce logement pourrait ainsi loger une famille et avoir un accès direct au jardin.

Que, dans ces plans modificatifs introduit le 7 octobre 2013, le demandeur n'a pas jugé bon de prendre en considération la proposition judicieuse émise par le fonctionnaire délégué;

Que dès lors, les modifications intervenues à ce rez-de-chaussée ne participent pas du bon aménagement des lieux.

Considérant que si la création d'un logement contribue à satisfaire aux besoins de la Région de Bruxelles-Capitale en la matière, il appartient toutefois à l'autorité de s'assurer que le logement créé soit de qualité et que les transformations préservent voire améliorent les conditions de cohabitation des logements dont le nombre est ainsi augmenté, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que la demande, telle qu'introduite, est refusée".

Cette décision est notifiée au requérant par un courrier daté du vendredi 4 septembre 2015. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse du requérant

Le premier moyen est pris 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'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir. Le requérant rappelle la jurisprudence du Conseil d'État en la matière.

Il relève que la partie adverse considère que le projet serait contraire au bon aménagement des lieux pour quatre motifs, dont il critique l'exactitude en fait et en droit.

Le premier motif est pris de ce que le projet ne serait pas un studio mais un appartement, parce qu'il comporte une cuisine différenciée et que, dès lors, il ne respecterait pas les normes d'habitabilité portant sur la superficie minimale de la pièce principale de vie. Sur ce point, le requérant fait valoir que la notion d'appartement n'existe pas dans le titre II du R.R.U., si bien qu'en la retenant l'autorité commet une erreur manifeste d'appréciation. Selon lui, deux types de logement sont pris en compte dans le Titre II du R.R.U. : d'une part, ceux qui sont visés à l'article 3, § 1^{er}, et qui comprennent une pièce de séjour et une chambre différenciée, la cuisine n'entrant pas en ligne de compte et, d'autre part, ceux qui sont visés à l'article 3, § 2 qui comprennent les locaux habitables non différenciés, tels les studios. Il affirme qu'une cuisine différenciée ne fait pas relever le logement du § 1^{er}. Il estime que le logement visé par son projet n'est pas visé par le § 1^{er}, mais bien par le § 2, parce qu'il n'y a pas de chambre différenciée, celle-ci étant intégrée dans la pièce de séjour et la cuisine séparée n'étant pas, eu égard à sa superficie, un local destiné au séjour prolongé.

Il identifie un deuxième motif de l'acte attaqué, selon lequel le projet impliquerait une privatisation des parties communes de l'immeuble, ce qui n'améliorerait pas l'habitabilité des autres logements, en violation des §§ 2 des articles 16 à 18 du Titre II du R.R.U. Il fait valoir à cet égard que, sur la base des contrats de bail, seuls le hall d'entrée et une partie du garage sont des parties communes, les caves et la remise restant sa propriété exclusive. Il estime qu'en fondant son appréciation du bon aménagement des lieux sur cet élément, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation. Il critique aussi la référence

faite par l'acte attaqué à la suggestion émise par le fonctionnaire délégué portant sur la création d'un duplex. Il juge cette suggestion contradictoire avec l'appréciation selon laquelle la suppression de la remise n'améliore pas l'habitabilité des autres logements, la remise devant servir à créer un local pour les poubelles, le matériel de nettoyage et les poussettes.

À propos du troisième motif qui vise l'inadéquation des emplacements pour vélos aménagés dans le garage, il considère que cette position fait fi des explications données dans son recours. Il expose que les occupants ont une clé du garage, que ce garage, non modifié par le projet mesure 3,82 mètres de large et 5,20 mètres de profondeur, et que le gabarit moyen des voitures actuelles permet aisément de suspendre des vélos au fond du garage en les rendant accessibles et que cela satisfait aux besoins des occupants de l'immeuble. Il en déduit que l'acte attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ou, à tout le moins, assorti d'une motivation inadéquate.

Sur le motif selon lequel le projet ne prévoirait aucun local pour les poubelles et ne permettrait pas d'entreposer les poussettes, il estime que cette appréciation est erronée en droit et ne tient pas compte de la situation particulière du cas d'espèce. À son estime, le projet ne touche pas aux parties communes si bien que ces trois locaux ne doivent pas être prévus. Il ajoute qu'un local pour les poussettes paraît inapproprié dès lors que les logements ne comprennent qu'une seule chambre. Il se réfère à l'avis favorable donné le 23 juillet 2013 par l'autorité communale et aux motifs de cet avis, rappelés dans la décision du 28 janvier 2014, selon lesquels "les logements des étages possèdent chacun un espace de rangement sur leur terrasse et [...] le studio du rez-de-chaussée possède une remise sous l'escalier d'accès aux étages", "il est préférable, pour un si petit immeuble, que chacun soit responsable de ses déchets et vu que l'immeuble fonctionnait déjà de cette manière" et "le très large hall permet d'y placer des poussettes sans entraver le passage". Il considère que la partie adverse ne tient pas compte de ces éléments et que son approche théorique est erronée.

Il conclut qu'en appréciant la conformité du projet par rapport au bon aménagement des lieux sur la base d'éléments erronés en fait et en droit, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation ou qu'à tout le moins, l'acte n'est pas adéquatement motivé.

En réplique, il ajoute que la partie adverse se contente de renvoyer à la définition du "Petit Robert" quant au terme "studio" alors que cette qualification donnée au logement en raison de ses caractéristiques propres constitue un élément

essentiel de l'appréciation de la partie adverse et de la bonne compréhension du projet. À propos des parties communes, il souligne que celle-ci était informée de la situation de fait en ce qui concerne l'occupation des caves et remises mais qu'elle n'a pas tenu compte des éléments avancés dans son recours et trouvant écho dans l'avis favorable de l'autorité communale donné le 23 juillet 2013. Il soutient que la partie adverse s'écarte de cette appréciation sans lui permettre de comprendre les raisons pour lesquelles cet avis ne serait pas pertinent. Selon lui, c'est à tort qu'elle tente de répondre à la critique en faisant valoir que la référence à la suppression de locaux communs implique le reproche de sur-densifier l'immeuble. Il estime qu'il s'agit là d'une motivation formulée *a posteriori* qui ne trouve aucun écho véritable dans la motivation de l'acte attaqué faisant uniquement référence aux articles 16 et 17 du Titre II du R.R.U. Il considère qu'il n'est pas répondu à sa critique concernant le rangement des vélos dans le garage et répète, pour le surplus, son argumentation.

Il ajoute à ces développements qu'aucune hiérarchie n'est indiquée quant aux quatre motifs de l'acte attaqué et il considère dès lors que la partie adverse ne peut pas être suivie lorsqu'elle prétend qu'un seul motif valable suffirait pour valider l'acte. Quant à l'appréciation portant sur la sur-densification du logement, il y voit une motivation fournie *a posteriori* et visant uniquement à combler les carences de l'acte attaqué.

IV. 2. Appréciation

Les articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du R.R.U. disposent comme suit :

"Chapitre II – Normes minimales de superficie et de volume.

Article 3. § 1^{er}. 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 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.

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 m².

§ 3. Dans les immeubles existants :

1° la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire respecte les normes du § 1^{er};

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^{er};

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^{er} et 2^o.

"Chapitre V - Locaux de service obligatoires dans les immeubles à logements multiples.

Ordures ménagères.

Art. 16. § 1^{er}. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères.

Ce local réunit les conditions suivantes :

1° pouvoir être fermé;

2° être aisément accessible par les habitants de l'immeuble;

3° permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique;

4° avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères.

§ 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^{er}.

Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants.

Art. 17. § 1^{er}. 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 sont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1^{er}.

Local pour le rangement du matériel de nettoyage.

Art. 18. § 1^{er}. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs.

Ce local réunit les conditions suivantes :

1° avoir une superficie minimale de 1 m²;

2° comporter au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout;

3° lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporter une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne.

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

Les notions de "locaux habitables", "locaux non habitables" et "logement" sont définies comme suit à l'article 2 du Titre II du R.R.U. :

"Au sens du présent titre, on entend par :

1° local habitable : local destiné au séjour prolongé des personnes, tel que salon, salle à manger, cuisine ou chambre à coucher;

2° local non habitable : local destiné au séjour temporaire des personnes, tel que couloir, dégagement, salle de bain, toilette ou garage;

3° logement : ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence [...]"

En ce qui concerne la qualification du logement faisant l'objet du projet, l'auteur de l'acte attaqué considère que le logement proposé n'est pas un studio parce qu'il n'est pas composé de locaux non différenciés. Le requérant ne dément pas que la cuisine, qui est bien un local habitable au sens de l'article 2 du Titre II du R.R.U., y soit prévue comme un local séparé. L'article 3, § 2, du Titre II du R.R.U. vise les logements à locaux habitables différenciés sans distinguer les affectations de ces locaux, et il résulte des termes mêmes de cette disposition que les logements qu'il vise sont ceux dans lesquels le local de séjour comprend la cuisine. L'acte attaqué n'est donc entaché, sur ce point, d'aucune erreur de droit. Par ailleurs, l'utilisation du mot "appartement" est sans incidence et n'a pas pu induire le requérant en erreur.

Sur la privatisation des parties communes de l'immeuble, le requérant critique la motivation de l'acte attaqué en tant qu'elle vise les caves et les remises mais il ne conteste pas que, comme celui l'indique, le projet implique de soustraire aussi aux parties communes de l'immeuble une partie du corridor commun, un débarras, un W.-C. et le jardin. Il a donc "une incidence sur les parties communes de l'immeuble" et ce constat suffit pour que les §§ 2 des articles 16 à 18 du titre II du R.R.U. s'appliquent.

En ce qui concerne les caves et la remise, le requérant avait fait valoir dans son recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 mars 2014 que les caves étaient de petite taille (2 m² chacune) et n'étaient plus utilisées par les occupants des appartements depuis de nombreuses années, et qu'il en allait de même de la remise, ce dont il concluait que leur suppression n'affectait en rien les occupants. La manière dont les parties communes d'un immeuble sont utilisées est cependant indifférente au regard des dispositions précitées du R.R.U. La partie adverse n'a pas commis d'erreur de droit en indiquant que "l'exigence de locaux communs se rapporte au bien et non à l'utilisation éventuelle qui en est faite ou pas par les actuels occupants des logements". En tout état de cause, eu égard à la manière dont le recours est rédigé, l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer les

caves et la remise comme des parties communes, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation.

La partie adverse se devait donc de vérifier que les travaux avaient pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble aux prescriptions des articles 16 à 18 du Titre II du R.R.U., précités.

Sur le rangement des vélos dans le garage, l'acte attaqué relève en substance qu'il n'est pas indépendant du parking et que les dimensions du garage imposeront de déplacer la voiture pour avoir accès aux vélos. Ces motifs ne témoignent d'aucune erreur de fait ni erreur manifeste d'appréciation.

En ce qui concerne le local pour les poussettes, le requérant nie l'opportunité d'un tel emplacement dans un immeuble ne comportant que des appartements d'une chambre. L'article 17 du Titre II du R.R.U. impose cependant cet aménagement, sans distinguer selon la dimension des appartements. Par ailleurs, malgré l'avis favorable de la commune, la partie adverse a pu considérer que les poussettes dans le hall rendraient l'entrée et la sortie de l'immeuble moins aisées, sans que le requérant ne démontre une erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant des locaux destinés aux poubelles et au matériel de nettoyage des parties communes, l'acte attaqué relève leur absence. Le requérant ne prétend pas que cette affirmation serait inexacte. Il rappelle l'avis favorable de la commune de Jette qui prend en compte le rangement prévu sur les terrasses des deux locataires des étages. On relèvera que, sur les plans modifiés, le rangement pris en compte mesure 1 mètre sur 0,55 mètre soit 0,55 m², ce qui ne respecte même pas la superficie du local pour le rangement du matériel de nettoyage. Le requérant n'établit pas l'existence d'un volume suffisant, fermé et aisément accessible, pour entreposer les poubelles de chacun des trois logements en respectant leur tri sélectif, ni d'un emplacement pour entreposer le matériel de nettoyage des parties communes en disposant au moins d'une prise d'eau et d'une évacuation à l'égout.

C'est donc à juste titre que la partie adverse a pu considérer que le projet ne répondait pas au bon aménagement des lieux en constatant la méconnaissance des articles 16 à 18 du titre II du R.R.U. et le passage de deux à trois logements.

En ce qui concerne la motivation formelle de l'acte, le requérant est sans intérêt à reprocher à la partie adverse de ne pas avoir reproduit les dispositions des articles 16 à 18 du titre II du R.R.U. étant donné que, dans sa demande de permis d'urbanisme, il a déclaré avoir pris connaissance des règlements régionaux

d'urbanisme. Les motifs exprimés permettent au requérant de comprendre pourquoi son projet est refusé. Quant à la recommandation du fonctionnaire délégué de faire un duplex au lieu d'un logement supplémentaire, il ne s'agit que d'une suggestion, qui maintenait les caves et évitait la sur-densification d'un petit immeuble sous la forme de trois logements d'une chambre. Elle n'a pas pour effet d'entacher les motifs de l'acte attaqué d'une illégalité.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse du requérant

Le second moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 du CoBAT ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Le requérant rappelle les objectifs de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de protection et de développement de la fonction de logement en reproduisant les articles 2 et 3 du CoBAT, un extrait de la motivation du PRAS du 3 mai 2001 et du PRAS démographique du 29 mars 2012. Il reproche à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte de ces objectifs en refusant un projet qui, offrant l'accès à un jardin, présentait toutes les garanties d'habitabilité et de confort. Il insiste sur le fait que son projet respecte la destination de la zone au P.R.A.S., soit la zone d'habitation à prédominance résidentielle, par un projet portant sur la réalisation d'un nouveau logement, et qu'il respecte le Titre II du R.R.U. sous réserve d'une dérogation minime à son article 4, § 2 concernant la hauteur sous plafond. Sur ce point, il ajoute qu'en suggérant la réalisation d'un duplex, le fonctionnaire a jugé cette hauteur acceptable et il rappelle l'avis communal du 13 novembre 2013 selon lequel le projet répond au prescrit des articles 3 (superficie) et 10 (éclairage naturel) de ce Titre II. Il expose que le logement présente une superficie de près de 45 m² comprenant une cuisine, une salle de bain, une toilette séparée, une pièce de vie, un débarras et un accès direct et privatif au jardin et que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué ne comporte aucune critique sur ce point.

Il reproche à la partie adverse de méconnaître les objectifs précités et de ne pas avoir répondu adéquatement à l'argumentation développée dans le recours administratif. Il dénonce une motivation stéréotypée lorsque l'auteur de l'acte

indique que l'autorité doit s'assurer que "le logement créé soit de qualité et que les transformations préservent voire améliorent les conditions de cohabitation des logements dont le nombre est ainsi augmenté". Ils rappellent le premier moyen et l'avis de la commune du 13 novembre 2013 selon lequel il n'est pas porté atteinte aux parties communes de l'immeuble, les pièces concernées par le projet n'étant pas accessibles aux locataires actuels.

Dans son mémoire en réplique, il ajoute ce qui suit :

"Enfin, le requérant ne comprend pas la position de la partie adverse qui est manifestement contradictoire. Celle-ci critique le projet en ce qu'il induirait une sur-densification de l'immeuble avec un logement supplémentaire (logement pour une personne isolée). Or, le nombre de personnes occupant l'immeuble serait totalement identique avec la création d'un duplex puisque l'appartement du premier étage deviendrait un appartement deux chambres, soit avec au minimum un occupant supplémentaire.

La critique - évoquée pour la première fois par la partie adverse dans son mémoire en réponse - portant sur une prétendue sur-densification de l'immeuble ne résiste donc pas à l'analyse compte tenu de la motivation même de l'acte".

V. 2. Appréciation

Il résulte de l'examen du premier moyen que l'acte attaqué repose sur des motifs légalement admissibles.

Pour le surplus, l'acte attaqué indique ce qui suit :

"Considérant que si la création d'un logement contribue à satisfaire aux besoins de la Région de Bruxelles-Capitale en la matière, il appartient toutefois à l'autorité de s'assurer que le logement créé soit de qualité et que les transformations préservent voire améliorent les conditions de cohabitation des logements dont le nombre est ainsi augmenté, ce qui n'est pas le cas en l'espèce".

Les articles 2 et 3 du CoBAT disposent comme suit :

"Article 2. Le développement de la Région, en ce compris l'aménagement de son territoire, est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité.

Article 3. Dans la mise en œuvre du présent Code, les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la

qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux".

Ces articles du CoBAT n'imposent pas que l'augmentation du nombre de logements doive être privilégiée dans tous les cas. L'article 2 vise aussi la "gestion qualitative du cadre de vie" et l'article 3 mentionne "la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux". Ayant constaté que le projet ne répondait pas au bon aménagement des lieux, la partie adverse ne devait pas privilégier le développement du parc immobilier au détriment d'un des autres objectifs que les dispositions précitées lui imposent de poursuivre.

Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros, à la charge du requérant. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2.

Le requérant supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre,
le trois avril deux mille dix-neuf, 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.