

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.983 du 20 novembre 2020

A. 225.095/XV-3721

En cause : **la commune de Schaerbeek**, représentée  
par son collègue des bourgmestre et échevins,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Joël VAN YPERSELE, avocat,  
rue des Colonies 56/6  
1000 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**DE FOUR** Frank,  
ayant élu domicile  
avenue de la Rochefoucauld 45  
1330 Rixensart.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 27 avril 2018, la commune de Schaerbeek demande l'annulation de « la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 février 2018, octroyant à Monsieur Frank De Four et Madame Sophie De Four un permis d'urbanisme tendant à, dans un immeuble à usage mixte de trois logements et une activité de production, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant pour y installer un bureau indépendant, ajouter quatre logements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> étages et dans les combles, placer des escaliers de secours en façade arrière, couvrir la cour au rez-de-chaussée, créer une lucarne et une terrasse sur le versant arrière de la toiture et modifier la façade avant du bien sis rue Verte 124 à 1030 Schaerbeek ».

## *II. Procédure*

Par une requête introduite le 11 juillet 2018, Franck De Four demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 12 septembre 2018.

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

M<sup>me</sup> Vinciane Franck, 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 requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 23 juin 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 septembre 2020.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Chloé Van Den Berghe *loco* M<sup>e</sup> Joël Van Ypersele, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M<sup>e</sup> Gaëtan Vanhamme *loco* M<sup>e</sup> Jean-Paul Lagasse, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et la partie intervenante, comparaisant en personne, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

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*

1. Le 23 mars 2015, Frank De Four et sa sœur introduisent auprès de l'administration communale de Schaerbeek une demande de permis d'urbanisme tendant à la régularisation de la situation de leur immeuble situé rue Verte, 124 à 1030 Schaerbeek et ayant, selon le premier accusé de réception, l'objet suivant :

« dans une auberge de jeunesse, changer l'affectation du rez-de-chaussée pour y installer un bureau dans la partie avant et un commerce d'activité productive de biens immatériels dans la partie arrière, changer d'affectation du premier, deuxième, troisième étages et combles en sept logements, créer une lucarne et une terrasse sur le versant arrière, la toiture et modifier la façade avant ».

2. Le 15 juillet 2015, l'administration communale adresse un accusé de réception de dossier incomplet aux demandeurs de permis.

3. Le 18 janvier 2016, à la suite du dépôt de documents supplémentaires, l'administration communale de Schaerbeek accuse réception du dossier complet, en requalifiant le projet de la manière suivante : « dans un immeuble mixte de trois logements et une activité de production, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant pour y installer un bureau indépendant, ajouter des logements aux premier, deuxième, troisième étages et combles pour y aménager sept logements, installer des escaliers de secours en façade arrière, créer une lucarne et une terrasse sur le versant arrière de la toiture et modifier la façade avant ».

4. Une enquête publique est organisée du 1<sup>er</sup> au 15 février 2016 et donne lieu à une réclamation émanant du locataire de l'appartement de l'entresol arrière et portant sur l'escalier de secours.

5. Le 25 février 2016, la commission de concertation émet un avis unanime favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

- « - dans l'appartement du troisième étage, rendre l'éclaircissement des locaux habitables conforme au Titre II article 10 du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal d'urbanisme,
- ne pas aménager de logement supplémentaire sous les combles (studio) et aménager un duplex de minimum deux chambres entre les combles et l'étage inférieur,
- au rez-de-chaussée, aménager un local vélo facilement accessible conformément au Titre II article 13 du règlement communal d'urbanisme et de l'intégrer dans le local dénommé "rangement" et de revoir l'aménagement du hall d'entrée en fonction de cette condition,
- sur la terrasse dans le versant de toiture arrière, aménager une zone de recul inaccessible d'1,90 m à partir de la limite mitoyenne de droite,
- ne pas prévoir de logements indépendants aux entresols arrières mais un duplex et de ne pas aménager d'escaliers de secours en façade arrière ».

6. Le 8 mars 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek émet à son tour un avis favorable en reprenant des conditions identiques à celles formulées par la commission de concertation.

7. Le 28 juin 2016, à la suite du refus des demandeurs de permis de modifier leur projet conformément aux conditions précitées, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek refuse le permis d'urbanisme sollicité pour ce motif.

8. Le 9 août 2016, les demandeurs de permis introduisent un recours contre cette décision de refus auprès du gouvernement de la partie adverse.

9. Le 29 septembre 2016, des auditions sont organisées devant le collège d'Urbanisme.

10. Le 4 octobre 2016, les demandeurs de permis déposent des plans modifiés et une nouvelle note explicative, en application de l'article 177/1 du CoBAT. Il est notamment précisé ce qui suit au sujet de l'ancienne affectation de l'immeuble en auberge de jeunesse :

« En 1990, les hôtels étaient encore considérés comme du logement et il ne fallait par ailleurs pas encore de permis d'urbanisme pour modifier la composition d'un immeuble de logements.  
L'aménagement de sept logements dans l'ancienne auberge de jeunesse n'était par conséquent pas soumis à la demande d'un permis d'urbanisme, rien ne s'oppose donc à la régularisation de ces réaménagements des lieux ».

Cette note précise également que les plans sont modifiés sur les aspects suivants :

« Les demandeurs se déclarent prêts à relier les deux logements dans les combles en un seul, ce qui ramènerait le nombre de logements à six unités.  
Ils souhaitent cependant maintenir les deux studios situés en façade arrière, avec aménagement d'un escalier de secours, tel que demandé par le service de prévention incendie. En effet, la construction d'un escalier intérieur pour relier ces deux niveaux prend beaucoup de place, sans augmenter réellement la qualité du logement ainsi formé. Afin d'alléger l'impact de l'escalier de secours, celui-ci serait hélicoïdal, ce qui lui donnerait plus de légèreté.  
La terrasse située au dernier étage sera réaménagée afin de respecter la distance requise par rapport au fond du voisin ».

11. Par un courriel du 4 octobre 2016, un agent du service de l'urbanisme de la commune de Schaerbeek informe le collège d'Urbanisme des éléments suivants:

« Les agents de la cellule contrôle du service de l'urbanisme de Schaerbeek se sont rendus au n° 124 de la rue Verte pour une visite le 17 décembre 2014. Lors de leur passage, ils ont constaté que huit logements avaient été créés. Ceux-ci ont été aménagés avant 1996 (sans doute en 1989 au vu de l'historique population). Cependant, seuls trois logements sur les huit unités en place à l'époque respectaient les normes d'habitabilité en vigueur (réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le règlement de l'agglomération (A.R. du 21.03.75) et le règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek (Conseil communal du 21 novembre 1947).  
Dès lors, la commune n'a pas confirmé le nombre de logements en place mais uniquement les unités conformes, c'est-à-dire  
- un logement au premier étage avant,

- un logement à l'entresol premier/deuxième étage,
- un logement au deuxième étage ».

12. Le 20 octobre 2016, le collège d'Urbanisme émet un avis défavorable sur la demande de permis.

13. Le 8 février 2018, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivants :

- « Considérant que le recours est recevable,  
 Considérant que le bien, cadastré 8<sup>ème</sup> division, section E, n°244 N 3, se situe en zone d'habitation et en zone de parc au Plan Régional d'Affectation du Sol adopté par arrêté du Gouvernement du 03 mai 2001 (ci-après, PRAS);  
 Considérant que la demande porte sur un immeuble mitoyen, composé d'un bâtiment principal de gabarit R+2+toiture à deux versants et d'une imposante annexe au rez-de-chaussée arrière surmontée de trois étages de profondeur variable,  
 Considérant que selon le formulaire de demande de permis la demande vise, d'une part, le changement d'affectation du rez-de-chaussée, d'habitation en bureau, à l'avant, et en activité productive, à l'arrière, à savoir en un studio de photographie, et, d'autre part, l'augmentation du nombre de studios de quatre à cinq et le maintien d'un appartement une chambre et d'un appartement deux chambres,  
 Considérant que, suite à l'audition organisée devant le Collège d'Urbanisme le 29 septembre 2016, les requérants ont introduit d'initiative le 5 octobre 2016, sur base de l'article 173/1 du CoBAT, de nouveaux plans;  
 Considérant que la demande vise dès lors à régulariser/aménager :
- des bureaux au rez-de-chaussée avant;
  - un studio photo au rez-de-chaussée arrière;
  - un studio à l'avant et un appartement de deux chambres à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage;
  - un studio à l'entresol situé entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage;
  - un studio au 2<sup>e</sup> étage avant;
  - un studio au 2<sup>e</sup> entresol situé entre le 2<sup>e</sup> et les combles;
  - un appartement de deux chambres en duplex dans les combles avec lucarne et terrasse (rez +3 et rez +4);
  - des escaliers de secours hélicoïdal en façade arrière;
  - un garde-corps à 1,90 m de la mitoyenneté de droite sur la terrasse de la lucarne arrière;
  - une modification de la façade avant du bien;
- Considérant que, d'après la jurisprudence constante du Conseil d'État, « l'octroi ou le refus de régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis »;  
 Qu'il convient donc de s'assurer qu'aucun règlement ne s'opposait à la délivrance d'un permis préalable à l'époque de la réalisation des actes et travaux à régulariser;  
 Considérant qu'il appert des documents fournis par les requérants et de la consultation des archives communales que :
- l'immeuble date de 1896;
  - l'immeuble a été transformé, agrandi et aménagé en auberge de jeunesse suivant permis de bâtir du 10 mai 1963;
  - l'utilisation comme auberge de jeunesse de l'immeuble a été interdite par arrêté du Bourgmestre du 27 octobre 1980, en raison d'un rapport négatif du service d'incendie de l'Agglomération de Bruxelles en date du 25 septembre 1980;
  - d'après le service des travaux du bureau de la bâtisse, au 20 décembre 1984, des transformations intérieures étaient en cours de réalisation afin d'y établir des

logements pour étudiants (1, 2 ou 3 pièces) avec sanitaires communs aux étages et des locaux communs au rez-de-chaussée;

- d'après la centrale wallonne des auberges de la jeunesse, l'immeuble comptait 7 logements distincts en janvier 1985;
- le système de chauffage central au mazout est remplacé par des convecteurs au gaz en 1988;
- l'immeuble est acquis par les requérants le 19 septembre 1989, lesquels réalisent des travaux de transformation et de rénovation;

Considérant qu'il semble acquis que les transformations intérieures, emportant transformation de l'auberge de jeunesse en immeuble de rapport, ont été effectuées entre 1984 et 1991, soit avant l'adoption du PRAS;

Considérant que selon le glossaire des prescriptions littérales du Plan de Secteur de l'Agglomération bruxelloise arrêté par l'arrêté royal du 28 novembre 1979, les établissements de séjour, desquels relèvent notamment les auberges de jeunesse, étaient alors assimilés à du logement,

Que, dès lors, à l'époque de leur réalisation, ces transformations n'emportaient pas modification de l'utilisation ou de la destination de l'immeuble;

Considérant, par contre, que si la modification du nombre de logement n'était pas explicitement soumise à permis d'urbanisme avant l'arrêté du Gouvernement du 11 janvier 1996 relatif aux travaux de minime importance, il s'indique de se reporter à l'article 44, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 29 mars 1962 qui dispose que toute transformation, c'est-à-dire toute modification intérieure et/ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'architecture ou l'emploi d'autres matériaux, nécessite un permis préalable, et cela même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante

Que l'article 3 de l'arrêté royal du 16 décembre 1971 déterminant les travaux et actes exonérés ou de l'intervention de l'architecte, ou du permis de bâtir ou de l'avis du fonctionnaire délégué précise que « ne sont pas soumis à l'avis conforme du fonctionnaire délégué mais restent soumis au permis requis par l'article 44 de la loi organique

1<sup>o</sup> les travaux de transformation intérieure ou les travaux d'aménagement des locaux - en ce compris les équipements correspondants: installations sanitaires, d'électricité, de chauffage ou de ventilation - pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment et que, par ailleurs, ils n'aient ni pour but, ni ne soient à tout le moins de nature à donner aux locaux en cause une affectation différente de celle qui existait précédemment (ajouté par l'A.R. du 23 juin 1975) »,

Que la réalisation, sans permis de bâtir, de tels travaux de transformation était d'ailleurs pénalement sanctionnée, de même que le maintien de tels travaux en vertu de l'article 64 de la loi organique précitée;

Qu'il suit que, contrairement aux affirmations des requérants, la modification de la composition d'un immeuble de logements qui s'accompagne de travaux de transformations intérieures est soumise à un permis depuis la loi organique de l'aménagement du territoire du 29 mars 1962;

Considérant néanmoins, qu'il est vrai que l'arrêté de l'exécutif du 29 juin 1992 a exonéré de permis certains actes et travaux de transformation intérieure, à savoir ceux « qui n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement de l'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment »;

Que ces différents travaux ne sont toutefois exonérés de permis d'urbanisme que pour autant qu'ils aient été établis en conformité avec la législation en vigueur à l'époque, dont les règlements de bâtisse et d'urbanisme, les plans d'affectation du sol et les permis de lotir;

Que cette dernière condition est importante, puisque notamment les Titres V et VI du Règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise approuvés par arrêté royal du 9 mars 1976 et du 17 juillet 1975 imposaient des normes

minimales de hauteur sous plafond et d'éclairage des locaux d'habitation et de séjour;

Qu'aussi, les travaux de transformation intérieurs qui ne respectent pas ces normes ou qui ont pour effet de rendre habitable des locaux qui ne respectent pas ces normes ne sont dès lors pas exonérés de permis d'urbanisme;

Considérant qu'en l'espèce il convient d'examiner la demande de régularisation par rapport aux prescriptions du Règlement sur la bâtisse (ci-après, RGBA) adopté par l'arrêté royal du 21 mars 1975 ainsi qu'à celles du Règlement sur la Bâtisse de la Commune de Schaerbeek, arrêté par le Conseil Communal en séances des 21 novembre 1947 et 20 décembre 1963 en ses dispositions non abrogées par le premier Règlement visé;

Considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage avant (une chambre) est aménagé moyennant la création d'une cuisine ouverte dans la pièce avant de gauche et la transformation, dans la travée de droite, de la pièce arrière supprimant son caractère traversant et ne l'ouvrant plus que sur la pièce avant de droite;

Qu'il est aménagé, dans la pièce arrière, des sanitaires et une chambre ouverte;

Que cette nouvelle pièce habitable ne répond pas aux conditions que l'article 19 du RGBA impose aux locaux habitables en matière d'éclairage naturel minimum;

Qu'en l'espèce, la pièce déroge à cette disposition en ce qu'elle ne bénéficie pas d'éclairage naturel direct;

Considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage arrière (deux chambres) est aménagé moyennant, notamment, la transformation d'un local destiné selon la dernière situation de droit du bien aux sanitaires en trois locaux distincts parmi lesquels figure une chambre présentant une hauteur sous plafond de 2.42m;

Qu'or l'article 16 du RGBA exige une hauteur sous-plafond des pièces habitables aux étages de minimum 2.60m;

Qu'en outre le local est envisagé à moins de 1.85m d'un mur aveugle;

Que l'article 4 du Titre II du RRU impose désormais de manière moins stricte une hauteur sous plafond minimum de 2.50 m;

Considérant, néanmoins, que s'agissant de la transformation des dortoirs en sanitaires et chambre principale, la hauteur sous-plafond de 2.42m n'est pas critiquée dès lors que la demande consiste à maintenir et non à créer une partie habitable dans un local initialement entièrement autorisé comme tel;

Qu'il en va de même de la transformation des dortoirs de l'annexe en L (68 m<sup>2</sup>) en cuisine, salle à manger et séjour;

Considérant que le logement arrière aménagé sur le palier situé entre le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>e</sup> étage est aménagé moyennant la transformation d'anciens sanitaires de l'auberge de jeunesse en hall d'entrée, cuisine et sanitaires et la transformation d'un dortoir en pièce de séjour;

Que cet aménagement présente une dérogation à l'article 112 du Règlement général sur la bâtisse de Schaerbeek qui impose que « le local W.-C. ne communique pas directement avec une pièce habitable, un atelier ou un local servant à la fabrication, à la préparation ou à la conservation de substances alimentaires »;

Considérant que le logement du 2<sup>e</sup> étage présente une configuration similaire au logement avant du 1<sup>er</sup> étage excepté le fait qu'originellement la pièce arrière du 2<sup>e</sup> n'est pas traversante et se compose de différents locaux,

Que cette transformation a donc eu pour conséquence d'agrandir la partie habitable par rapport à la situation de droit;

Qu'ainsi, il aurait convenu de respecter les exigences en matière d'éclairage naturel prescrites par l'article 19 du RGBA;

Qu'or, force est de constater qu'en l'espèce, et à l'instar du logement du 1<sup>er</sup> étage avant, ce n'est pas le cas,

Considérant que le logement arrière situé sur le palier entre le 2<sup>e</sup> et les combles présente le même défaut en ce qu'il est aménagé moyennant la transformation de locaux habitables en dérogation à l'article 16 du RGBA en matière de hauteur sous-plafond;

Qu'en effet, la pièce de séjour, résultant d'une division de l'ancien dortoir, présente une hauteur sous plafond de 2.43m au lieu des 2.60m requis;

Qu'à nouveau il convient de relever que l'article 4 du Titre II du RRU impose désormais de manière moins stricte une hauteur sous plafond minimum de 2.50 m;

Qu'en outre l'installation d'un W-C. s'ouvrant directement sur la cuisine déroge à l'article 112 du Règlement général sur la bâtisse de Schaerbeek;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que les logements n'ont pas été établis en conformité avec la législation en vigueur au moment de leur réalisation;

Qu'en conséquence les actes et travaux réalisés ne répondent pas aux conditions de l'exonération;

Qu'il s'ensuit qu'en tout état de cause, un permis d'urbanisme était préalablement requis;

Considérant que le bien présente une configuration et une volumétrie atypiques en raison du fait qu'il abritait par le passé une auberge de jeunesse;

Considérant, que pour répondre aux remarques émises par la commission de concertation les requérantes ont introduit, conformément à l'article 173/1 du CoBAT des plans modifiés nr 3/7 Index C et nr 4/7 Index B datés du 6 décembre 2017 devant l'autorité de recours;

Considérant qu'au niveau des logements arrière aménagés sur les paliers entre le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>ème</sup> étage et entre le 2<sup>ème</sup> et les combles, une cloison supplémentaire a été prévue pour aménager un sas entre la toilette et la cuisine.

Que dans le séjour et la chambre de l'appartement de deux chambres (duplex) projeté dans les combles, quatre fenêtres de toit ont été rajoutées pour augmenter l'apport de lumière naturelle et supprimer la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU.

Considérant que la création de deux studios en façade arrière mono-orientés nécessite un dispositif d'évacuation;

Que le placement d'un escalier rétractable de type JOMY n'est pas envisageable car le SIAMU refuse ce type d'installation;

Que la demande propose d'installer un escalier hélicoïdal ouvert en acier zingué qui allège l'impact de l'installation mais qui déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en termes de profondeur de construction et de toiture.

Considérant que dans sa décision, la commune avait soulevé le fait que l'installation de cet escalier serait très visible depuis le parc Reine-Verte voisin;

Que pour répondre à cette critique, il y a lieu de faire remarquer que le long du mur de mitoyenneté entre le parc et l'immeuble, plusieurs arbres sont morts ce qui rend très visible la façade arrière de l'immeuble; Que pour masquer ce vis-à-vis, le service espaces verts de la commune de Schaerbeek a assuré aux requérants qu'à cet endroit des arbres seront replantés rapidement et que le mur serait surélevé par une structure métallique sur laquelle sera installée des plantes grimpantes;

Considérant que ces interventions devraient permettre de masquer la vue de l'escalier de secours placé à l'arrière de la façade;

Qu'au vu de ces éléments, l'autorité de recours estime que la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU pour le placement d'un escalier hélicoïdal en façade arrière peut être autorisé.

S'agissant des interventions réalisées en façade avant : la disparition du balcon situé au-dessus de la porte d'entrée, la Commune a rectifié l'information précédemment communiquée quant à la date du permis autorisant en 1944 - et non en 1994 - la modification du revêtement de la façade à rue de l'immeuble.

La modification de l'encadrement de la porte d'entrée a été réalisée à une date inconnue mais d'évidence au moment de la transformation de l'immeuble en auberge de jeunesse.

Il s'en suit que ces aménagements peuvent être considérés comme régulièrement acquis.

- la suppression des grilles des baies du rez-de-chaussée et du remplacement de celles des soupiraux et de la porte fenêtre du 1<sup>er</sup> étage : l'autorité de recours se

rallie à la décision des autorités de première instance qui ont estimé que ces modifications ne dénaturent pas la façade avant.  
Considérant que l'immeuble met également à la disposition de ses occupants des caves individuelles, un local vélo et un local poubelle ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Intervention*

La requête en intervention introduite par Franck De Four, bénéficiaire du permis, ayant été accueillie provisoirement par l'ordonnance du 12 septembre 2018, il y a lieu de l'accueillir.

#### *V. Premier moyen*

##### *V.1. Thèses des parties*

Le premier moyen est pris de la violation des articles 4 et 6 du Titre I et des articles 3, 4 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006, de l'article 16 du titre V, adopté par l'arrêté royal du 9 mars 1976, et de l'article 19 du titre VI, adopté par l'arrêté royal du 17 juillet 1975, du règlement de la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise (RBAB), des articles 20, 21 et 22 du règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek (RGBCS), adopté par le conseil communal le 27 novembre 1947, des articles 153 et 174 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la méconnaissance de l'effet utile de l'enquête publique, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, des principes généraux de bonne administration, de l'excès de pouvoir, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, la partie requérante critique la régularisation par l'acte attaqué, des logements existants en ayant égard aux dispositions des règlements de bâtisse qui étaient applicables en 1985, à savoir le RBAB et le RGBCS, sans que la motivation de l'acte attaqué ne permette d'établir que l'autorité a vérifié que la répartition des sept logements dont l'existence est vantée en 1985 correspond effectivement à la répartition existante des logements dont la régularisation est postulée et, dans la négative, sans avoir vérifié, en conséquence, que la répartition existante des logements a bien été effectuée avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme. Elle relève que l'acte attaqué constate

que le demandeur établit l'aménagement de sept unités de logements entre 1984 et 1991, sur la base, notamment, d'un document établi en 1985 par la Centrale wallonne des auberges de jeunesse alors que l'exploitation de l'auberge de jeunesse dans le bien litigieux a été interdite en 1980 par le bourgmestre. Elle considère la motivation formelle de l'acte attaqué comme lacunaire, puisqu'elle ne révèle pas si les sept unités de logements évoquées correspondent réellement à des logements indépendants et aux dortoirs que comptait ce logement collectif à l'époque, ou seulement à la répartition des logements existants dont la régularisation est postulée. Elle estime que cette motivation ne permet pas d'établir que les sept unités dont la régularisation est postulée sont, dans leur répartition actuelle, antérieures à l'entrée en vigueur du RRU.

Dans la seconde branche, elle conteste les dérogations du projet à la réglementation applicable au moment de la réalisation des travaux dont la régularisation est demandée, sans qu'elles n'aient été demandées, accordées et *a fortiori* motivées. Elle fait valoir que, comme l'a relevé le collège d'Urbanisme dans son avis du 20 octobre 2016, les logements aménagés aux étages de l'immeuble et repris comme « studios » dans les plans modifiés du 5 octobre 2016 sont en réalité des appartements, composés de locaux habitables différenciés.

Elle souligne que l'appartement situé au premier étage avant présente une surface éclairante insuffisante, étant donné que la chambre de ce logement ne bénéficie d'aucun éclairage naturel, ce qui déroge ainsi à la norme d'éclairage des locaux habitables contenue à l'article 10 du Titre II du RRU, à l'article 19 du RBAB et à l'article 22 du RGBCS, qui prévoient respectivement une surface éclairante minimale de 1/12<sup>ème</sup> et de 1/5<sup>ème</sup> par rapport à la superficie plancher des locaux habitables. Elle ajoute que même dans l'hypothèse où ce logement devait être considéré comme un studio, il présenterait alors une profondeur dérogatoire à l'article 21 du RGBCS, qui limite la profondeur des locaux d'habitation au double de leur hauteur sous plafond alors que ce logement présente une profondeur de plus de 8,69 mètres (calculée au droit des baies en façade avant jusqu'au fond de la chambre), supérieure au double de sa hauteur sous plafond, qui s'élève à 3,81 mètres, soit 7,62 mètres. Elle estime que le même raisonnement peut être tenu à l'égard de l'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage avant, qui présente une disposition et des proportions similaires, avec une profondeur de 10,75 m pour une hauteur sous plafond de 3,50 mètres.

Elle relève également que l'appartement situé au premier étage arrière présente des hauteurs sous plafond insuffisantes puisque ces dernières sont de 2,42 mètres et 2,48 mètres, alors que l'article 4 du Titre II du RRU, l'article 16 du

RBAB et l'article 20 du RGBCS imposent respectivement une hauteur sous plafond minimale de 2,50 mètres, 2,60 mètres aux étages et 2,80 mètres aux étages également. Elle conteste la motivation formelle de l'acte attaqué selon laquelle une dérogation n'est pas nécessaire à ce sujet puisque le projet « consiste à maintenir et non à créer une partie habitable dans un local initialement entièrement autorisé comme tel ». Elle indique qu'il appert des plans du précédent permis, délivré le 10 mai 1963, qu'une partie du logement actuel résulte en réalité de la transformation d'anciens sanitaires, dont une partie a été conservée comme tel mais l'autre a été aménagée en bureau. Elle en déduit que les travaux ont donc bien eu pour objet de transformer des locaux non habitables, en locaux habitables (pièce bureau), sans respecter la hauteur de plafond exigée.

Elle soutient que le logement situé à l'entresol entre les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages est dérogatoire aux mêmes dispositions en raison d'une hauteur sous plafond de seulement 2,43 mètres, sans que la motivation formelle de l'acte attaqué n'aborde cette dérogation. Selon elle, à supposer que les dérogations doivent s'apprécier au regard de la réglementation en vigueur à l'heure actuelle, ce logement comporte également une superficie de plancher insuffisante pour la pièce faisant fonction de séjour et de chambre à coucher au regard de l'article 3 du Titre II du RRU puisque cette pièce comporte une superficie de plancher nette d'environ 18,95 m<sup>2</sup>, alors que la disposition précitée impose une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup> pour la pièce principale de séjour et 14 m<sup>2</sup> pour la chambre principale, soit un total de 34 m<sup>2</sup>. Elle fait valoir que le même raisonnement peut être tenu à l'égard du logement situé à l'entresol arrière entre les premier et deuxième étages, qui présente une disposition et une superficie quasi-identique. Elle ajoute que si une dérogation relative à l'entresol arrière situé entre les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages a été relevée par la commission de concertation dans son avis du 25 février 2016, cette dérogation n'a pu être accordée par cette dernière étant donné qu'une des conditions émises dans son avis visait justement la réunification des logements situés aux entresols arrière en un duplex, vraisemblablement en vue de faire disparaître les insuffisances présentées par les logements indépendants. Elle critique la motivation formelle de l'acte attaqué qui n'indique pas les motifs pour lesquels l'acte attaqué s'écarte de l'avis de la commission de concertation et de celui du collège d'Urbanisme qui s'opposent à l'aménagement de logements indépendants aux entresols, et privilégie la création de duplex, compte tenu notamment de « l'exploitation excessive de l'immeuble ».

Elle rappelle que, dans les plans déposés initialement par les demandeurs, la régularisation de l'immeuble et de l'aménagement des deux logements situés aux entresols en façade arrière nécessite la mise en place d'un dispositif d'évacuation de secours, par l'installation de deux escaliers de secours, soit

un escalier placé le long des entresols donnant accès à la toiture plate du premier étage et un autre placé à l'extrémité arrière du premier étage donnant accès au jardin situé au rez-de-chaussée. Elle souligne que, malgré la condition de suppression des escaliers de secours et de réunification des logements situés à l'entresol en duplex, imposée par l'avis de la commission de concertation, les deux escaliers de secours ont été maintenus dans les plans modifiés déposés par les demandeurs de permis le 4 octobre 2016, seule la structure de l'escalier situé le long des entresols ayant été modifiée. Selon elle, l'escalier placé à l'extrémité arrière de l'immeuble, de la toiture du logement du premier étage arrière vers le rez-de-chaussée, est dérogatoire à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, et à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse tant en profondeur qu'en hauteur le profil de la construction voisine de droite et l'escalier placé à hauteur des entresols arrière implique les mêmes dérogations. Elle relève que l'acte attaqué accorde une dérogation uniquement pour un seul escalier de secours en façade arrière et que la motivation formelle de l'acte attaqué ne comporte aucune justification pour celui placé entre la toiture du logement du premier étage arrière et le jardin au rez-de-chaussée. Elle conteste la motivation de l'acte attaqué en ce qui concerne la visibilité de l'escalier placé à hauteur des entresols arrière depuis le parc Reine-Verte voisin et l'obstruction par cet escalier des vues directes et indirectes dont bénéficient les occupants du logement situé à l'entresol arrière entre les premier et deuxième étages depuis leur cuisine et leur séjour.

Enfin, elle critique également la régularisation de la lucarne arrière dérogatoire à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse largement le profil de la toiture réglementaire. Elle rappelle que le collège d'Urbanisme a jugé dans son avis que cette lucarne « n'est pas de bon aménagement en raison de ses proportions, de son versant qui rejoint le faîte du toit et de l'implantation de son châssis de biais par rapport à la façade ». Elle constate que l'acte attaqué est muet sur cette dérogation et qu'il n'indique pas les motifs pour lesquels le gouvernement s'est écarté de l'avis du collège d'Urbanisme sur ce point.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse conteste l'intérêt au moyen. Selon elle, la partie requérante, conformément à l'avis de la commission de concertation et à son avis du 8 mars 2016, a toujours considéré que les trois logements situés au premier étage avant, à l'entresol des premier et deuxième étages et au deuxième étage avant répondaient aux normes d'habitabilité de l'époque et, partant, étaient licites et que le logement situé à l'entresol des deuxième et troisième étages disposait des qualités d'habitabilité suffisantes même s'il était dérogatoire. Elle considère qu'il en résulte que la partie requérante ne peut valablement, dans ce moyen, remettre en cause l'habitabilité de ces logements.

Elle considère que la première branche de ce moyen manque en fait en ce qu'il ne peut être sérieusement admis qu'aucun lien n'aurait été fait par l'acte attaqué entre les logements dont la régularisation est sollicitée et les dortoirs existant à l'époque de l'auberge de jeunesse. Après avoir rappelé les différents éléments énumérés dans la motivation formelle de l'acte au sujet de la division de l'immeuble en logements, elle relève que la comparaison des plans de 1963 avec ceux de 2015 renseigne effectivement que les sept dortoirs ont été transformés en sept logements.

En ce qui concerne la seconde branche du moyen, elle souligne que la motivation formelle montre qu'après qu'il ait été établi que les logements ont été créés avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme, la compatibilité de ces sept logements a été examinée au regard à la fois du RBAB et du RGBCS. Se fondant sur l'enseignement de l'arrêt n° 214.935 du 6 septembre 2011, elle estime que si, statuant sur une demande de permis de régularisation, elle est tenue de prendre en considération les dispositions légales et réglementaires applicables au jour de la réalisation des travaux (à défaut de réglementation ultérieure plus favorable), elle n'est toutefois pas en mesure de pouvoir accorder des dérogations à un acte réglementaire qui a cessé de produire des effets juridiques, comme le RBAB. En ce qui concerne l'appréciation du projet au regard des autres prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur lors de la réalisation des travaux, elle souligne que l'acte attaqué a explicitement accordé une légère dérogation à la hauteur sous plafond pour certaines pièces, d'une part, parce que ces pièces étaient déjà affectées au logement et, d'autre part, pour tenir compte de la situation historique et, plus particulièrement, de la circonstance que « le bien présente une configuration et une volumétrie atypique en raison du fait qu'il abritait par le passé une auberge de jeunesse ».

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante fait valoir qu'elle a bien intérêt au moyen puisque, même si elle avait admis certaines dérogations, elle a souligné la densité excessive du logement et conditionné son avis favorable au respect de certaines conditions qui ne sont pas reprises dans l'acte attaqué. Elle ajoute qu'elle a intérêt à contester des dérogations à son règlement communal d'urbanisme.

Elle indique, au sujet de la première branche, qu'il ressort d'un examen plus approfondi des plans de 1963 que l'immeuble comptait en réalité plus de sept dortoirs, compte tenu des deux dortoirs renseignés au troisième étage et des trois dortoirs renseignés au premier étage, en plus des dortoirs situés aux autres étages. Elle maintient que la motivation est lacunaire en ce qu'elle ne permet pas d'établir quand les sept unités de logements visées dans le permis ont été aménagées dans

leur répartition actuelle, ni si elles sont antérieures à l'entrée en vigueur du RRU, comme l'acte attaqué l'affirme, et partant de déterminer la réglementation à l'égard de laquelle il devait être statué sur la demande de permis de régularisation introduite.

En ce qui concerne la seconde branche, elle conteste la portée que donne la partie adverse à la jurisprudence à laquelle elle fait référence et qui a trait, selon elle, à une abrogation antérieure aux actes et travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme. Elle soutient qu'en ce qui concerne un permis d'urbanisme de régularisation, il convient d'avoir égard aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment de la réalisation des actes et travaux, ce qui implique que l'autorité chargée de statuer sur la demande de permis peut être amenée à devoir accorder des dérogations auxdites dispositions bien que ces dernières ne soient plus en vigueur au moment où cette autorité statue. Pour le surplus, elle reprend une argumentation similaire à celle de sa requête en relevant les différentes dérogations.

Dans son dernier mémoire, elle rappelle, en ce qui concerne la première branche, qu'un document établi par son service des travaux en décembre 1984 fait état de l'aménagement de « logements pour étudiants avec sanitaires communs aux étages et des locaux communs au rez-de-chaussée ». Elle en déduit qu'il est donc « très vraisemblable » que les logements considérés comme distincts par l'acte attaqué, sur la base d'une liste de la centrale wallonne des auberges de la jeunesse de janvier 1985, partageaient en réalité des locaux communs (sanitaires et cuisines) répartis aux étages et au rez-de-chaussée et que ces logements ne correspondent donc pas aux unités de logements autonomes dont la régularisation est postulée.

Elle souligne que les dérogations sont seulement décrites dans l'acte attaqué sans que la motivation n'aborde ensuite une justification pour les accorder. Selon elle, la comparaison des exigences du RBAB et du RRU en matière de hauteur sous plafond se limite à un simple constat des différences entre ces réglementations et ne peut, à ce titre, s'examiner comme une motivation suffisante de la dérogation y afférente, en particulier lorsque les seuils du RRU ne sont également pas respectés et le considérant relatif à « la configuration et la volumétrie atypiques de l'immeuble en raison du fait qu'il abritait par le passé une auberge de jeunesse » ne suffit pas davantage à motiver ces dérogations. Elle ajoute que le relevé sommaire des dérogations dans l'acte attaqué est erroné en tant qu'il fait référence au maintien d'un local habitable précédemment autorisé alors qu'il résulte en réalité de la transformation d'anciens sanitaires. Elle critique également l'absence de justification pour les dérogations relatives au second escalier et à la lucarne.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse souligne, à propos de la première branche du moyen, d'une part, que la partie requérante se limite à faire valoir la vraisemblance de l'existence de locaux communs en 1985 sans en apporter la preuve et, d'autre part, que des unités de logement autonomes peuvent être reconnues même si des espaces communs tels que sanitaire ou cuisine existent.

S'agissant de la seconde branche du moyen, elle soutient que l'acte attaqué ne se limite pas à un simple inventaire de ces dérogations mais que ces dernières sont analysées une par une et qu'une appréciation est portée sur chacune d'entre elles. Elle fait valoir que dans cette appréciation elle a eu égard aux modifications apportées par les demandeurs de permis d'urbanisme qui entendent répondre, en tout ou partie, aux remarques formulées par les différentes autorités ayant eu à connaître du projet. Elle conteste la distinction faite par la partie requérante entre les locaux habitables et non habitables. Elle considère que le concept d'habitabilité a pu évoluer et elle en veut pour preuve que les hôtels étaient considérés comme des logements par le plan de secteur de Bruxelles alors que tel n'est plus le cas dans le PRAS.

## *V.2. Appréciation*

### *V.2.1. Première branche*

L'octroi ou le refus d'un permis d'urbanisme de régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis. C'est en principe au demandeur de permis qui revendique l'application d'un état du droit antérieur à celui qui est actuellement en vigueur de faire la preuve du moment auquel les actes et travaux à régulariser ont été accomplis.

En l'espèce, dans la notice explicative du 4 octobre 2016 accompagnant les plans modificatifs, l'architecte du projet indique que, lors de l'acquisition du bien le 19 septembre 1989, l'immeuble avait déjà été divisé en logements et qu'après avoir effectué des travaux de rénovation, la partie intervenante s'est installée en 1990 dans l'appartement du premier étage arrière et qu'elle a aménagé le rez-de-chaussée arrière pour son activité professionnelle de studio de photo. À la demande du collège d'Urbanisme, les services de la partie requérante ont mené une enquête sur le nombre de logements présents dans l'immeuble litigieux et ils ont indiqué que huit logements ont été aménagés avant 1996 tout en précisant qu'au vu de l'historique du service de la population cet aménagement date vraisemblablement de 1989.

La première version du RRU n'est entrée en vigueur que 15 jours après sa publication au Moniteur belge le 9 juillet 1999. Dès lors que les services de la partie requérante ont indiqué lors de l'instruction administrative de la demande de permis que l'aménagement des logements dont la régularisation est demandée est antérieure à 1996, l'acte attaqué n'est pas entaché d'une erreur de droit en ce qu'il fait application du RBAB et des dispositions non abrogées du RGBCS. La circonstance que les travaux d'aménagement auraient été réalisés en 1989 plutôt qu'en 1985 est sans incidence à cet égard, la partie requérante ne prétendant pas que la conception du bon aménagement des lieux aurait évolué d'une manière significative durant cette période.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

#### *V.2.2. Seconde branche*

Une commune a intérêt, compte tenu des pouvoirs qui lui sont accordés en matière d'urbanisme, à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire, et ce quelle qu'ait été son attitude lors de l'instruction de la demande. Elle a intérêt à un moyen qui critique les dérogations accordées par l'autorité de recours aux règlements d'urbanisme même si elle a émis en première instance un avis favorable conditionnel à l'octroi du permis, spécialement lorsque, comme en l'espèce, les conditions auxquelles était subordonné son avis n'ont pas été imposées par cette autorité de recours.

Lorsqu'un permis tend à la régularisation de travaux déjà effectués, l'administration ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit exclusivement se référer aux critères du bon aménagement du territoire et de la légalité tels qu'ils étaient en vigueur au moment des faits. Si ces travaux ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires applicables à ce moment, leur régularisation ne pourra être admise que dans le respect des conditions imposées pour qu'une dérogation soit valablement accordée.

Une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels d'un document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire. En d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénatura-tion du plan, du règlement ou du permis de lotir.

L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite, le cas échéant, les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la règle dans le cas où une disposition dérogatoire est applicable.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice doit être motivée en la forme. Cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Lorsqu'il s'agit, de surcroît, d'une demande de permis de régularisation dérogatoire, l'autorité qui ne peut se laisser influencer par les faits accomplis doit motiver sa décision d'une manière particulièrement scrupuleuse et complète.

Ainsi qu'il a été exposé à l'occasion de l'examen de la première branche du moyen, il ressort du dossier administratif que les travaux dont la régularisation est accordée par l'acte attaqué ont été réalisés après l'entrée en vigueur du RBAB en 1975-1976 et avant celle du RRU en 1996.

Les articles 20 et 22, alinéa 1<sup>er</sup> à 8, du RGBCS sont abrogés respectivement par l'article XV du titre V du RBAB et par l'article XII du titre VI du même règlement. Dans la mesure où il se fonde sur des dispositions qui n'étaient déjà plus en vigueur au moment où les travaux à régulariser ont été réalisés, le moyen est irrecevable ou, à tout le moins, non fondé.

L'article 19 du titre VI du RBAB dispose ce qui suit :

- « Les pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux, doivent recevoir directement la lumière par des baies ou fenêtres.  
En aucun cas, le rapport de la surface nette des fenêtres à la surface du plancher qu'elles éclairent ne sera inférieur à 1/5<sup>e</sup>. Les châssis-tabatières des mansardes, ou coupoles, ou autres panneaux transparents éclairant les étages supérieurs, auront un demi-mètre carré au moins ».

Les chambres des logements situés aux premier et deuxième étages avant ne comportent pas de lumière naturelle et, par conséquent, dérogent à cette disposition, comme l'indique expressément la motivation formelle de l'acte attaqué. Toutefois, cette motivation ne comporte aucune indication sur les motifs justifiant l'octroi d'une dérogation au sujet de l'éclairage.

L'article 16 du titre V du RBAB dispose ce qui suit :

- « Sans préjudice du droit, pour le Collège échevinal compétent, d'imposer, en délivrant le permis de bâtir, des minima supérieurs en fonction de la destination

des lieux, la hauteur des pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2,80 m au rez-de-chaussée et 2,60 m aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond ».

L'appartement situé au premier étage arrière présente des hauteurs sous plafond de 2,42 mètres et 2,48 mètres, c'est-à-dire inférieures à celle prévue par la disposition précitée ainsi qu'à la hauteur imposée par l'article 4 du titre II du RRU qui dispose ce qui suit :

- « § 1<sup>er</sup>. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond.  
La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres.  
Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher.  
La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 mètres.  
§ 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1<sup>er</sup> ».

Une dérogation à cette dernière disposition a été sollicitée dans la demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne ce logement. La motivation de l'acte attaqué mentionne que « s'agissant de la transformation des dortoirs en sanitaires et chambre principale, la hauteur sous plafond de 2,42 m n'est pas critiquée dès lors que la demande consiste à maintenir et non à créer une partie habitable dans un local initialement entièrement autorisé comme tel ». Or, même en considérant que la disposition du RRU, plus favorable que celle du RBAB, trouve à s'appliquer, la comparaison des plans annexés au permis de bâtir du 10 mai 1963 avec ceux annexés à l'acte attaqué montre qu'une partie de ce logement résulte de la transformation d'anciens sanitaires, dont une partie a été conservée comme tel mais l'autre est aménagée en bureau, ce qui doit être considéré comme un local habitable. La motivation formelle de l'acte attaqué n'apporte aucun élément permettant d'établir que les sanitaires étaient considérés comme des locaux habitables en 1963 ni justifiant l'octroi d'une dérogation à l'article 4 du titre II du RRU pour ce logement.

Il en va de même pour le logement situé à l'entresol entre le deuxième et le troisième étage, dont la cuisine résulte de la transformation d'anciens sanitaires alors que sa hauteur sous plafond atteint seulement 2,43 mètres.

Le projet implique également la création de deux escaliers de secours, l'un placé le long des entresols donnant accès à la toiture plate du premier étage et l'autre placé à l'extrémité arrière du premier étage donnant accès au jardin situé au rez-de-chaussée. Ces escaliers ne font pas l'objet d'une régularisation et, par voie de

conséquence, les prescriptions du RRU, notamment l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 2° et l'article 6 du Titre I<sup>er</sup>, leur sont applicables.

L'acte attaqué accorde une dérogation pour le premier en abordant uniquement la question de la visibilité depuis le parc Reine-Verte voisin mais pas celle des vues directes et indirectes dont bénéficient les occupants du logement situé à l'entresol arrière entre les premier et deuxième étage depuis leur cuisine et leur séjour qui avait été soulevée lors de l'enquête publique, comme le relève l'avis de la commission de concertation. Quant au second escalier, il ne fait l'objet d'aucune motivation dans l'acte attaqué.

Enfin, dans son avis défavorable à la délivrance du permis, le collègue d'urbanisme indique que « s'agissant de la "lucarne" arrière aménagée en partie supérieure de ce duplex, celle-ci n'est pas de bon aménagement en raison de ses proportions, de son versant qui rejoint le faîte du toit et de l'implantation de son châssis de biais par rapport à la façade ». L'acte attaqué n'énonce pas les motifs qui ont conduit l'autorité à s'écarter de cet avis sur ce point.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé et que le premier moyen est fondé en sa seconde branche.

#### *VI. Autre moyen*

Le second moyen, s'il était fondé, ne pourrait mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner.

#### *VII. Indemnité de procédure*

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. 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 Franck De Four est accueillie.

## **Article 2.**

La décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 février 2018, octroyant à Frank De Four et Sophie De Four un permis d'urbanisme tendant à, dans un immeuble à usage mixte de trois logements et une activité de production, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant pour y installer un bureau indépendant, ajouter quatre logements aux premier, deuxième, troisième étages et dans les combles, placer des escaliers de secours en façade arrière, couvrir la cour au rez-de-chaussée, créer une lucarne et une terrasse sur le versant arrière de la toiture et modifier la façade avant du bien sis rue Verte 124 à 1030 Schaerbeek, est annulée.

## **Article 3.**

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie requérante.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre, le 20 novembre 2020, par :

Pascale Vandernacht,  
Marc Joassart,  
Anne-Françoise Bolly,  
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht