

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 226.517 du 24 février 2014

204.156/XV-1895

En cause : **la s.a. Le Paisible,**
 ayant élu domicile chez
 Me F. SCHMITZ, avocat,
 avenue Brugmann 403
 1180 Bruxelles,

 contre :

 la Région de Bruxelles-Capitale,
 ayant élu domicile chez
 Me J.-P. LAGASSE, avocat,
 place de Jamblinne de Meux 41
 1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 mars 2012 par la s.a. LE PAISIBLE qui sollicite l'annulation de «l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 26 janvier 2012 rejetant son recours et refusant le permis d'urbanisme demandé»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. L. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 20 janvier 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 février 2014 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me M. PILCER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. L. RENDERS, auditeur adjoint;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

La société requérante exploite un funérarium. Elle est propriétaire d'un immeuble sis avenue du Buis, 47a, à Watermael-Boitsfort. Le PRAS situe l'immeuble en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ci-après «ZICHEE»). Un plan particulier d'affectation du sol (ci-après P.P.A.S.), intitulé «zone 2 – secteur Coin du Balai», adopté par arrêté royal du 18 février 1989, classe l'immeuble en zone de petite industrie et d'artisanat. Ce plan précise en son point 2.1.4 que les zones en question sont affectées principalement aux installations de production des petites et moyennes entreprises industrielles et/ou artisanales et aux dépôts annexes de celles-ci, et qu'elles peuvent être destinées secondairement notamment à la fonction de logement «qui constitue le complément usuel de la fonction principale, avec un maximum de 20 % de la surface plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,...)».

Le 28 janvier 2010, un procès-verbal de constatation d'infraction est rédigé par le secrétaire technique de la commune de Watermael-Boitsfort, aux termes duquel il est indiqué que des transformations ont été effectuées sans permis à l'immeuble litigieux en vue de l'aménagement des combles non habitables du funérarium et de leur affectation au logement.

Le 10 mai 2010, la partie requérante introduit, en vue de régulariser la situation exposée dans ce procès-verbal, une demande de permis d'urbanisme visant à transformer l'immeuble litigieux en vue d'aménager deux studios dans le grenier. L'accusé de réception de dossier complet est établi le 15 novembre.

Du 25 octobre au 8 novembre, se tient une enquête publique au cours de laquelle aucune réclamation n'est introduite.

Le 18 novembre, la commission de concertation émet sur le projet un avis défavorable rédigé comme suit :

« (...)»

- Vu la situation de la demande en zone d'habitation et zickee du plan régional d'affectation du sol adopté le 3 mai 2001
- Vu la situation de la demande dans le P.P.A.S. zone 2 "Coin du Balai" a.r. 18.02.89
- Considérant que la demande concerne un immeuble situé en intérieur d'îlot sur une parcelle comprenant 4 bâtiments, 2 à front de rue à usage mixte commercial et logement et 2 en intérieur d'îlot à destination unique de funérarium et de logement
- Considérant que la demande consiste à régulariser l'aménagement de 2 flats dans les combles du funérarium
- Considérant que ces flats sont destinés à la résidence principale de personnes extérieures à l'activité exercée dans l'immeuble
- Considérant que cet immeuble est situé en zone d'artisanat et petite entreprise au P.P.A.S.
- Considérant que la demande déroge au point 2.1.4 du P.P.A.S. en ce que ces logements ne sont pas le complément usuel de la fonction principale (conciergerie ou exploitant)
- Considérant qu'aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique
- Considérant que cette dérogation constitue une dérogation en matière d'utilisation et qu'elle ne correspond pas aux objectifs du plan relatifs aux zones de petite industrie et d'artisanat
- Considérant que cette parcelle n'était pas encore bâtie lors de l'adoption du P.P.A.S. et qu'un plan d'aménagement d'ensemble a dû être élaboré conformément aux exigences du P.P.A.S.
- Considérant que ce plan d'ensemble prévoyait que seuls 2 bâtiments sur les 4 soient principalement affectés à l'habitation et comptent en tout 7 logements disposant d'au moins 1 emplacement de parking par logement sur les 14 emplacements prévus en sous-sol
- Considérant que ce plan d'ensemble n'a pas prévu de logement de fonction dans le bâtiment destiné au funérarium alors que le P.P.A.S. offrait cette possibilité
- Considérant que les combles du funérarium n'ont pas été prévus ni conçus pour accueillir des logements
- Considérant en effet que les espaces sont trop exigus, que la hauteur sous faîte n'est que de 2 m 30 (studio 2) et 2 m 50 (studio 1) et qu'ils ne présentent une hauteur libre sous plafond d'au moins 2m que sur une largeur de 1 à 1 m 50
- Considérant que ces logements n'offrent ni d'espace suffisant pour se mouvoir librement ni pour ranger les objets de nécessité de la vie courante
- Considérant que les logements ne répondent pas aux critères d'habitabilité du R.R.U. en matière d'espace habitable
- Considérant en conclusion que ces espaces ne peuvent être affectés à la fonction résidentielle.

AVIS DÉFAVORABLE».

Par une délibération du 23 novembre, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis demandé, pour les motifs suivants :

« LE COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS,

Vu la demande introduite par LE PAISIBLE s.a. – Madame GHORAIN Marie-Thérèse

relative à un bien sis rue du Buis 47 a

et tendant à aménager 2 studios dans les combles

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 09.04.2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04.07.1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23.11.1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10.07.1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il existe, pour le territoire, où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/10/2010 au 08/11/2010 et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 09.04.2004;

Vu l'avis de la commission de concertation du 18/11/2010;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

ARRÊTE :

Article 1^{er}. Le permis sollicité par LE PAISIBLE s.a. - Madame GHORAIN Marie-Thérèse est refusé pour les motifs suivants :

- Vu la situation de la demande en zone d'habitation et zickee du plan régional d'affectation du sol adopté le 3 mai 2001
- Vu la situation de la demande dans le P.P.A.S. zone 2 "Coin du Balai" a.r. 18.02.89
- Considérant que la demande concerne un immeuble situé en intérieur d'îlot à destination de funérarium
- Considérant que la demande consiste à régulariser l'aménagement de 2 flats dans les combles du funérarium
- Considérant que ces flats sont destinés à la résidence principale de personnes extérieures à l'activité exercée dans l'immeuble

- Considérant que cet immeuble est situé en zone d'artisanat et petite entreprise au P.P.A.S.
- Considérant que la demande déroge au point 2.1.4 du P.P.A.S. en ce que ces logements ne sont pas le complément usuel de la fonction principale (conciergerie ou exploitant)
- Considérant qu'aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique
- Considérant que cette parcelle n'était pas encore bâtie lors de l'adoption du P.P.A.S. et qu'un plan d'aménagement d'ensemble a dû être élaboré conformément aux exigences du P.P.A.S.
- Considérant qu'actuellement la parcelle comprend 4 bâtiments :
 - 2 à front de rue à usage mixte de commerce et logement
 - 2 en intérieur d'ilot à destination de funérarium d'une part et de logement d'autre part
- Considérant que le plan d'ensemble prévoyait que seuls 2 bâtiments sur les 4 soient principalement affectés à l'habitation
- Considérant que ces bâtiments comptent au total 7 logements disposant d'au moins 1 emplacement de parking par logement sur les 14 emplacements prévus en sous-sol
- Considérant que le plan d'ensemble n'a pas prévu de logement de fonction dans le bâtiment destiné au funérarium alors que le P.P.A.S. offrait cette possibilité
- Considérant que les combles du funérarium n'ont pas été prévus ni conçus pour accueillir des logements
- Considérant en effet que les espaces sont trop exigus, que la hauteur sous faîte n'est que de 2 m 30 (studio 2) et 2 m 50 (studio 1) et qu'ils ne présentent une hauteur libre sous plafond d'au moins 2 m que sur une largeur de 1 à 1 m 50
- Considérant que ces logements n'offrent ni d'espace suffisant pour se mouvoir librement ni pour ranger les objets de nécessité de la vie courante
- Considérant que les logements ne répondent pas aux critères d'habitabilité du R.R.U. en matière d'espace habitable
- Considérant que la dérogation sollicitée est contraire à l'objectif du P.P.A.S. concernant les zones de petite industrie et d'artisanat
- Considérant en conclusion que ces espaces ne peuvent être affectés à la fonction résidentielle
- Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 18/11/2010.».

Cette décision est notifiée à la requérante par un courrier du 2 décembre. Le 29 décembre, la partie requérante introduit un recours auprès du Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-capitale. Ce collège omet d'émettre un avis dans le délai prévu à l'article 171, § 1^{er}, du CoBAT. La requérante est entendue le 29 mars 2011.

Par un arrêté du 26 janvier 2012, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale déclare le recours de la partie requérante recevable mais non fondé, en ces termes :

« (...) »

Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 29 décembre 2010 par la sa LE PAISIBLE;

Arguments de la requérante

Considérant que la requérante conteste le refus de permis qui lui est opposé pour les motifs suivants :

- La zone de petite industrie et d'artisanat interdisant l'affectation de logement n'est pas conforme au PRAS prévoyant une zone d'habitation qui, elle, est principalement destinée aux logements. Dès lors, par le mécanisme de l'abrogation tacite, les dispositions du P.P.A.S. non conformes au PRAS, plan supérieur et postérieur, sont abrogées;
- La dérogation à la hauteur sous plafond des studios peut être accordée car les studios sont lumineux, habitables et offrent toutes les commodités nécessaires. De plus, les locataires actuels attestent par écrit leur satisfaction des logements;

Considérant que le Collège d'urbanisme n'a pas émis d'avis dans les délais prévus par l'article 171, § 1 du CoBAT;

Examen du dossier

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Que le bien se situe également en zone de petite industrie et d'artisanat du P.P.A.S. zone 2 "Coin du Balai" dont l'arrêté royal est daté du 18 février 1989;

Considérant que la demande consiste à régulariser l'aménagement de deux studios dans les combles d'un immeuble en intérieur d'ilôt affecté au rez-de-chaussée à un funérarium;

Considérant que le P.P.A.S. affecte la zone où se trouve le bien de la requérante en zone de petite industrie et d'artisanat; que la prescription 2.1.4 du P.P.A.S. prévoit que dans cette zone, les bâtiments sont principalement affectés aux installations de production des PME industrielles et/ou artisanales et ne peuvent être destinés à la fonction de logement qu'en ce que celle-ci est le complément usuel de la fonction principale (conciergerie, exploitants, ...);

Que le PRAS, plan postérieur et hiérarchiquement supérieur au P.P.A.S., affecte la zone où se trouve le bien de la requérante en zone d'habitation;

Qu'il convient par conséquent d'examiner si l'affectation en zone de petite industrie et d'artisanat et la prescription 2.1.4 du P.P.A.S. sont conformes à l'affectation en zone d'habitation et aux prescriptions littérales y relatives du PRAS ou si, au contraire, étant non conformes, elles ont été implicitement abrogées par l'entrée en vigueur de ce dernier;

Considérant que la prescription 2.2 du PRAS prévoit que les zones d'habitation "peuvent aussi être affectées aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas par immeuble 250 m²."; que cette superficie de plancher "peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol";

Que le glossaire du PRAS définit les activités productives comme "activités artisanales, activité de haute technologie, activités industrielles, activité de production de services matériels et de biens immatériels"

Que les quelques immeubles de petite industrie et d'artisanat du P.P.A.S. couvrent une superficie très minime de la zone d'habitation du PRAS;

Qu'en outre, les superficies prévues par le P.P.A.S. sont inférieures à celles autorisées par les prescriptions de la zone d'habitation du PRAS;

Qu'ainsi le P.P.A.S. et la prescription 2.1.4 ne viennent pas rompre l'économie ayant conduit à l'affectation de cette zone à l'habitation;

Que le PRAS autorisant des activités de petite industrie ou d'artisanat en zone d'habitation, les prescriptions d'un P.P.A.S. qui destinent une zone aux activités de petite industrie et d'artisanat sont compatibles avec celles du PRAS qui affectent cette même zone à l'habitation (C.E., n° 31.437, 24 novembre 1988, b.v.b.a. Lambrechts et cie);

Qu'en l'espèce, les prescriptions du P.P.A.S. viennent compléter et préciser le PRAS et sont donc d'application;

Considérant que la demande déroge à la prescription 2.1.4 du P.P.A.S. en ce que, les studios étant destinés à la résidence principale de personnes extérieures à l'activité exercée dans l'immeuble, ils ne sont pas le complément usuel de la fonction principale de l'immeuble (conciergerie, exploitant ...);

Considérant que les occupants des studios doivent, pour accéder à leur logement, passer par le hall du funérarium;

Que les studios ne disposent donc pas d'un accès indépendant de l'activité principale de l'immeuble; que cela nuit à l'habitabilité des logements et n'est pas conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que les studios dérogent de manière importante à l'article 4 du titre II du R.R.U. en ce que le studio 1 et le studio 2 et ne présentent une hauteur sous plafond de 2 m 30 respectivement que ou pratiquement que sous le faîte du toit;

Considérant que les combles du funérarium n'ont pas été conçus pour être habitables et ne peuvent offrir des logements durables de qualité;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 29 mars 2011;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, l'Aménagement du Territoire, les Monuments et les Sites, la Propreté publique et la Coopération au Développement dans ses attributions,

Arrête:

Article 1^{er}. Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 29 décembre 2010 par la sa LE PAISIBLE est déclaré recevable mais non fondé. Le permis tendant à régulariser l'aménagement de deux studios dans les combles d'un immeuble en intérieur d'îlot affecté au rez-de-chaussée à un funérarium est refusé.

Article 2. Le présent arrêté sera notifié à la demanderesse, au collègue des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort, au fonctionnaire délégué et au Collège d'urbanisme.

Article 3. Le Ministre qui a l'urbanisme dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.».

Il s'agit de l'acte attaqué. Il a été notifié à la partie requérante par un courrier recommandé du 13 février 2012;

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours; qu'elle estime que l'objet de la contestation n'entre pas dans le cadre de l'objet social de la société requérante, celui-ci portant sur «l'exploitation de funérarium, entreprises

de pompes funèbres et toutes activités connexes et complémentaires à son objet principal»;

Considérant que la requérante est propriétaire du bien immeuble visé par l'acte attaqué, qui concerne donc directement son patrimoine et la manière dont elle peut en user; que cette circonstance suffit à lui conférer un intérêt suffisant au recours, quel que soit son objet social; que le recours est recevable;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation du principe de la hiérarchie des normes, du principe de l'abrogation implicite du plan inférieur par un plan supérieur, des articles 13 et 28 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; qu'elle rappelle que l'immeuble se situe en zone d'habitation au PRAS, mais que le P.P.A.S. le classe en zone d'artisanat et de petite entreprise ne prévoyant pas d'affectation en logement; qu'elle relève que le P.P.A.S. interdit donc l'affectation en logements dans une zone où le PRAS en fait son affectation principale; que, selon elle, la zone d'artisanat et de petite entreprise prévue au P.P.A.S. n'est donc pas conforme au PRAS; que, précisant que le PRAS, approuvé en 2001, est postérieur au P.P.A.S. arrêté en 1989, elle invoque la théorie de l'abrogation implicite; qu'elle cite la doctrine et la jurisprudence du Conseil d'État pour soutenir que le plan inférieur qui empêche dans la zone du plan supérieur la réalisation de son affectation principale est implicitement abrogé; qu'elle souligne avoir fait état de ce qui précède dans son recours au Gouvernement et critique l'acte attaqué en ce qu'il affirme que le P.P.A.S. litigieux est conforme au PRAS qui autorise des activités de petite industrie ou d'artisanat en zone d'habitation; que, selon elle, ce raisonnement est biaisé dès lors que la véritable question posée consiste à savoir si le P.P.A.S. peut interdire la fonction d'habitation dans une zone du PRAS affectée en zone d'habitation et dont le logement est l'affectation principale; qu'elle conclut qu'en refusant de considérer cette zone du P.P.A.S. comme implicitement abrogée pour des motifs erronés, l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen;

qu'en réplique, elle insiste sur ce que la prescription 2.1.4 du P.P.A.S. ne prévoit pas la possibilité d'affecter un bien situé dans la zone de petite industrie et d'artisanat au logement à titre de fonction principale, cette affectation n'y étant admise qu'à titre de complément, ce qui a motivé le rejet de sa demande; qu'elle répète que cette prescription du P.P.A.S. ne peut pas empêcher la réalisation de l'affectation principale de la zone reprise au PRAS, et s'appuie notamment sur la circulaire n° 15 «explicative sur le régime de l'abrogation implicite»; qu'elle affirme que la zone d'artisanat et de petite entreprise du P.P.A.S. porte atteinte à une donnée essentielle du PRAS et doit donc être considérée comme implicitement abrogée; qu'elle souligne

que la question posée ne porte pas sur la conformité de cette disposition au PRAS en ce qu'elle autorise des activités de petite industrie ou d'artisanat dans une zone d'habitation du PRAS, mais bien en ce qu'elle interdit la fonction d'habitation dans une telle zone, dont le logement est l'affectation principale;

Considérant que les prescriptions 2 du PRAS définissent l'affectation des zones d'habitation en ces termes :

« 2.1. Ces zones sont affectées au logement.

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

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

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

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

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

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

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

que le P.P.A.S. «zone 2 – Coin du Balai» organise l'ensemble du périmètre qu'il régit en distinguant des zones destinées notamment à l'habitat, à la voirie, aux cours et jardins, aux parcs, aux équipements d'intérêt collectif, aux services ou à des affectations mixtes; qu'il affecte une très petite partie de la zone, située à proximité du cimetière, à la petite industrie et à l'artisanat, en prévoyant que la fonction de logement n'y est admise qu'aux conditions restrictives qu'il énonce comme suit :

« Ces zones sont affectées principalement (75 % minimum de la surface plancher par bâtiment) :

- aux installations de production des petites et moyennes entreprises industrielles et/ou artisanales
- aux dépôts annexes de celles-ci.

Elles peuvent en outre être destinées secondairement aux fonctions suivantes pour autant que celles-ci soient complémentaires de la fonction principale et n'en compromettent pas la réalisation :

- à la fonction bureau qui constitue l'accessoire de l'entreprise;
- à la fonction logement qui constitue le complément usuel de la fonction principale, avec un maximum de 20 % de la surface plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,...);
- à la fonction commerce.

Toutes les activités des entreprises se déroulent dans des bâtiments fermés dont les caractéristiques urbanistiques et esthétiques sont adaptées au cadre urbain et s'accordent avec le voisinage et particulièrement le logement proche.

Un maximum d'ouvertures (vues, lumières, *etc...*) doit être prévu dans les bâtiments afin d'éviter les murs aveugles du côté de l'intérieur des îlots et cela en respectant les règlements en vigueur et en vue de procurer les meilleures conditions de vues, d'ensoleillement et d'hygiène à l'intérieur des bâtiments concernés.»;

Considérant qu'en vertu du principe de la hiérarchie des normes, les dispositions d'un plan communal d'aménagement adoptées avant l'entrée en vigueur du PRAS sont implicitement abrogées par celui-ci, lorsqu'elles sont incompatibles avec ses prescriptions; que tel est le cas, soit lorsqu'elles autorisent sur une parcelle donnée une affectation que le PRAS interdit, soit lorsqu'elles compromettent la réalisation de l'affectation prévue par le PRAS pour une zone déterminée; qu'aucune incompatibilité n'existe lorsque le P.P.A.S. organise la répartition de fonctions admises par le PRAS dans une zone déterminée, sans dénaturer l'affectation principale que le PRAS prévoit pour celle-ci; qu'ainsi, l'inscription d'une zone d'habitation au PRAS ne signifie pas que chacune des parcelles comprises dans cette zone doit pouvoir être affectée au logement nonobstant les prescriptions contraires d'un plan communal préexistant;

qu'en l'espèce, le P.P.A.S. prévoit pour la zone de petite industrie et d'artisanat une affectation compatible avec la prescription 2.2 du PRAS, y compris en ce qui concerne les dimensions admissibles, et qu'il y autorise la fonction de logement dans une mesure limitée; que, compte tenu de la faible dimension de la zone visée et de la configuration des lieux, ces prescriptions ne compromettent pas l'affectation principale de la zone d'habitation prévue par le PRAS; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article 155, § 2, alinéa 3, du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut d'examen du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'elle critique la référence qu'opère l'acte attaqué aux règles du R.R.U. en matière d'espaces habitables; qu'elle reconnaît que la hauteur sous plafond des studios projetés est inférieure à ce qui est prévu par le R.R.U., mais insiste sur le fait qu'un permis d'urbanisme peut être accordé en dérogation à ces règles en application de l'article 155, § 2, alinéa 3, du CoBAT; qu'elle affirme que les studios sont lumineux, très habitables et offrent les commodités nécessaires; qu'elle produit des photographies en ce sens et des témoignages favorables des locataires des studios; qu'elle en déduit que la dérogation au R.R.U. pouvait être accordée, et que l'acte attaqué se contente de reproduire les motifs de la décision du 23 novembre 2010 du collège des

bourgmestre et échevins, sans répondre aux arguments qu'elle avait développés dans son recours; qu'à son estime, l'acte attaqué n'est donc pas motivé de manière adéquate et pertinente au sens de la loi du 29 juillet 1991, et il «laisse sérieusement penser» qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise pour affirmer que les studios sont inhabitables;

qu'en réplique à la partie adverse qui constate que l'article 155, § 2, du CoBAT n'est pas applicable en l'espèce, elle indique que c'est à la suite d'une erreur de plume qu'elle n'a pas invoqué la violation de l'article 174 du CoBAT, lequel renvoie à l'article 155, § 2; que, quant au fond, elle souligne avoir mis en évidence la satisfaction des occupants des studios tout en reconnaissant qu'un permis de régularisation ne peut pas être accordé sur la base du fait accompli; qu'elle estime que, même si l'octroi d'une dérogation consiste en une simple faculté, une hauteur sous plafond un peu faible ne peut pas justifier, à elle seule, un refus de permis pour des studios parfaitement habitables; qu'elle insiste sur l'absence d'examen de la demande de dérogation et le défaut d'éléments de réponse à ses arguments à cet égard; que, dans le dernier mémoire, elle réitère cette argumentation;

Considérant qu'en invoquant la violation de l'article 155, § 2, du CoBAT, le moyen exprime une critique de légalité compréhensible, même si la disposition ainsi invoquée n'est applicable qu'en raison de la référence qu'y fait l'article 174 du même Code; que la partie adverse a du reste compris l'argument et y a répondu; que le moyen est recevable;

Considérant que l'acte attaqué mentionne que la dérogation sollicitée est importante, et indique d'autres éléments d'appréciation : le projet déroge également au P.P.A.S., les studios ne disposent pas d'une entrée indépendante et les locaux en question n'ont pas été conçus pour être affectés à l'habitation; que l'autorité a conclu que les combles du funérarium ne pouvaient accueillir de logements durables de qualité; que, ce faisant, elle a exprimé pourquoi elle estimait qu'il n'y avait pas lieu d'user de la faculté d'accorder une dérogation au R.R.U.; qu'aucune erreur manifeste n'entache cette appréciation; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la société requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; qu'elle relève que l'acte attaqué considère que l'aménagement des combles en studios n'est pas conforme au bon aménagement des lieux, faute de disposer d'un accès indépendant de l'activité principale de l'immeuble, sans toutefois expliquer concrètement en quoi tel est le cas, ni préciser quelle norme, légale ou réglementaire, imposerait la création d'un accès indépendant;

qu'en réplique, elle ajoute que si l'acte attaqué se fondait sur l'article 9 du titre I^{er} du R.R.U., il convenait de l'indiquer dans l'acte lui-même, et qu'à défaut d'une telle indication, la loi du 29 juillet 1991 est violée; qu'elle considère que les explications apportées par la partie adverse dans son mémoire en réponse constituent une motivation *a posteriori*, dont il ne peut pas être tenu compte;

Considérant que l'acte attaqué mentionne bien que le projet litigieux a été considéré comme non conforme au bon aménagement des lieux notamment en raison de l'absence d'accès indépendants aux studios, sans mentionner que cette circonstance constitue une violation de l'article 9 du Titre I^{er} du R.R.U.; que le moyen pris de cette insuffisance de la motivation formelle en droit est cependant inopérant, la requérante ne niant ni l'absence d'accès indépendant, ni la violation dudit article 9, et l'autorité ayant rattaché cette question au critère du bon aménagement des lieux, qu'il lui appartient d'apprécier; qu'il n'est pas nécessaire de justifier spécialement en quoi le bon aménagement des lieux est compromis lorsque les occupants de logements doivent traverser le hall d'entrée d'un funérarium pour entrer chez eux; que le moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
vingt-quatre février deux mille quatorze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'Etat,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY