

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.973 du 26 juin 2019

A. 224.449/XV-3648

En cause : **LEHYAN** Malika,
ayant élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Elisabeth 46
1200 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 5 février 2018, Malika LEHYAN demande l'annulation de "la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 rejetant le recours [qu'elle a] introduit devant lui contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek refusant le permis d'urbanisme tendant à aménager un bâtiment en un logement avec bureau accessoire sur un bien situé rue Auguste Lambiotte, 28, à 1030 Schaerbeek".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel RENDERS, 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 un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 mai 2019, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 11 juin 2019 à 9 heures 30.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Hanna BOUZEKRI, *loco* M^e Michaël PILCER, avocat, comparaissant pour la requérante, et M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent JANS, 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

1. Le 11 juillet 2016, la requérante introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Schaerbeek ayant pour objet, sur une parcelle bâtie en intérieur d'îlot composée de trois bâtiments dont un bâtiment arrière gauche de trois triplex, d'un bâtiment arrière droit de deux triplex et un bâtiment intermédiaire droit de locaux accessoires aux deux autres bâtiments, l'aménagement dans ce dernier bâtiment d'un logement avec bureau accessoire sur un bien situé rue Auguste Lambiotte, 28. Cette demande est complétée le 30 novembre 2016.

2. Le 18 janvier 2017, l'administration communale de Schaerbeek accuse réception du dossier complet.

3. Une enquête publique est organisée du 9 au 23 février 2017. Une réclamation est introduite et quatre personnes demandent à être entendues par la commission de concertation.

4. Le 9 mars 2017, la commission de concertation émet un avis défavorable unanime.

5. Le 21 mars 2017, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek refuse le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 13 mai 2017, la requérante introduit un recours auprès du gouvernement à l'encontre de la décision de refus de permis.

7. Le 6 juillet 2017, le collège d'Urbanisme émet un avis défavorable.

8. Le 23 novembre 2017, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rejette le recours et, partant, refuse d'accorder le permis d'urbanisme pour les motifs suivant :

"[...]

Vu le dossier administratif et notamment :

- le permis d'urbanisme délivré le 7 novembre 2006 à Madame Malika LEHYAN par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek pour la démolition d'une partie d'immeuble en intérieur d'îlot et l'aménagement de 5 logements qualifiés de "lofts" dans deux bâtiments arrière situés en intérieur d'îlot, le long de la mitoyenneté de gauche (3 triplex - lofts 1, 2 et 3) et de droite (2 triplex - lofts 5 et 6);

- la demande de permis d'urbanisme introduite le 11 juillet 2016 et complétée le 30 novembre 2016 par Madame Malika LEHYAN tendant à, sur une parcelle bâtie en intérieur d'îlot composée de trois bâtiments dont un bâtiment arrière gauche de trois triplex, un bâtiment arrière droit de deux triplex et un bâtiment intermédiaire droit de locaux accessoires aux deux autres bâtiments, aménager le bâtiment intermédiaire droit en un logement avec bureau accessoire sur un bien situé rue Auguste Lambiotte 28;

- l'accusé de réception de dossier complet du 18 janvier 2017;

- l'enquête publique, tenue du 9 au 23 février 2017, et le procès-verbal de clôture attestant qu'une réclamation a été introduite;

- l'avis de la commission de concertation du 9 mars 2017 rédigé comme il suit :

"Considérant que le projet vise à, dans une parcelle bâtie en intérieur d'îlot composée de 3 bâtiments avec 5 logements, aménager un logement supplémentaire avec bureau accessoire;

Vu le permis d'urbanisme du 7 novembre 2006 pour le numéro 28 (à l'époque le numéro 24-26) assorti notamment de la condition suivante : «démolir l'immeuble "loft 7" ou éventuellement l'affecter à des locaux accessoires aux logements»;

Vu également les considérants suivants de ce permis dont certains repris ci-dessous:

- (12) Considérant que les chiens-assis projetés dans la toiture du bâtiment «loft 7» dénaturent trop la typologie de ce petit immeuble qui possède déjà une lucarne et augmentent le vis-à-vis avec le bâtiment «lofts 1-2-3» tout proche;

- (13) Considérant que, vu son vis-à-vis très proche avec le bâtiment «lofts 1-2-3», il convient d'affecter le bâtiment «loft 7» à une fonction non génératrice de promiscuité néfaste au logement;

- (14) Considérant que les logements proposés ne disposent ni d'espaces privatifs de débarras ni de locaux communs de rangement (vélos, matériel d'entretien, poubelles, ...);

Considérant que l'implantation des bâtiments n'a pas été modifiée depuis et que de fait, la promiscuité néfaste entre le bâtiment «loft 7» et le bâtiment «loft 1-2-3» existe toujours bel et bien, que la distance entre les deux bâtiments étant de 6,15 mètres est en dérogation au RCU, titre II, article 14 qui demande 10 mètres;

Considérant néanmoins qu'il y a l'implantation d'une bande de graminées devant la façade pour diminuer les nuisances apportées par la promiscuité de vue entre le loft 7 et le loft 1-2-3;

Considérant, par ailleurs, que le bâtiment «loft 7» transformé en logement ne bénéficie pas d'espace privatif extérieur en dérogation au RCU, titre I, art 16;

AVIS DÉFAVORABLE unanime”.

- la décision de refus prise le 21 mars 2017 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek, notifiée le 27 avril 2017 à la demanderesse et au fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants :

“Article 1^{er} - Le permis sollicité par Madame Malika LEHYAN est refusé pour les motifs indiqués dans l'avis reproduit ci-dessus de la Commission de Concertation du 9 mars 2017”.

- le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 13 mai 2017 par Madame Malika LEHYAN;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 29 juin 2017;

Arguments de la requérante

La requérante conteste la décision du 21 mars 2017 et avance que l'affectation de logement constitue la meilleure solution pour le bâtiment “loft 7”; elle relève que:

- Le bâtiment “loft 7” a servi, par le passé, de bureau pour les sociétés qu'elle gérait; il disposait d'un emplacement de parcage destiné aux éventuels visiteurs et les nuisances dès lors engendrées étaient de faible ampleur et, en tout état de cause, limitées aux heures de bureaux; aujourd'hui, deux de ces sociétés n'existent plus, tandis que la 3^e ne génère aucune nuisance (pas de visiteur du tout);

- La condition du permis de 2006 visant la démolition du bâtiment “loft 7” ou son affectation à des locaux accessoires aux logements des bâtiments “lofts 1, 2 et 3” et “lofts 5 et 6” n'a aucun sens et va à l'encontre de la volonté de la commune de permettre la réutilisation de bâtiments présentant une typologie intéressante;

- Si la distance séparant les logements lofts 1 et 2 - le loft 3 est plus éloigné et n'est pas concerné par le problème de vis-à-vis - et le logement loft 7 n'est effectivement que de 6,15 mètres, il existe un important décalage, en termes de hauteur de niveaux, entre les bâtiments en question, de sorte qu'il n'y a pas vraiment de problème de vis-à-vis pour les occupants des lieux, ni de vue plongeante depuis le loft 7, vers la partie basse des lofts 1 et 2; une bande de graminées a en outre été plantée afin de diminuer la sensation de vis-à-vis.

- La nécessité de conserver le bâtiment “loft 7” afin d'y aménager des locaux communs n'est plus d'actualité vu l'aménagement de tels locaux ainsi que d'autres espaces de convivialité sur le site depuis la délivrance du permis de 2006;

- Il ne saurait être question d'espace privatif extérieur au profit du logement loft 7 dans la mesure où le bâtiment est implanté au milieu de la zone commune, récréative et de détente, aménagée au profit des habitants du site;

L'avis du Collège d'urbanisme du 6 juillet 2017, notifié le 7 juillet 2017 et libellé comme suit :

“Considérant que le recours est recevable:

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

Considérant que la demande porte sur une parcelle n'étant pas bâtie à front de rue et comportant trois bâtiments dans sa partie arrière, deux situés le long de la mitoyenneté de droite et un le long de la mitoyenneté de gauche;

Considérant qu'à la suite d'une demande de permis d'urbanisme visant à affecter chacun de ces trois immeubles à du logement, un permis a été

délivré le 7 novembre 2006 pour l'aménagement d'un total de cinq logements qualifiés de «lofts» et répartis de la manière suivante :

- trois triplex dans l'immeuble situé le long de la mitoyenneté de gauche;

- deux triplex dans l'immeuble de fond de parcelle situé le long de la mitoyenneté de droite, lesquels disposent, chacun, d'un jardin privatif;

Que, s'agissant du troisième bâtiment qui est également implanté le long de la mitoyenneté de droite mais face à l'immeuble de gauche, ce permis a été accordé à la condition de ne pas y aménager un logement mais soit de le démolir, soit de l'affecter à des locaux accessoires aux logements contenus dans les deux autres immeubles; qu'une telle condition avait été imposée en vue, d'une part, de ne pas générer de vis-à-vis et une «promiscuité néfaste» avec les logements aménagés dans l'immeuble de gauche qui lui fait face, à seulement 6,15 mètres de distance et, d'autre part, de pouvoir y aménager des espaces privés de débarras et ou des locaux communs, de rangement pour des vélos, du matériel d'entretien et des poubelles au profit des cinq logements autorisés, qui n'en disposent pas;

Considérant que le permis a été mis en œuvre en privilégiant le maintien de cette construction intermédiaire dans le but de garder un témoin de l'activité industrielle du site au même titre que l'ancienne cheminée; que si, dans un premier temps, le bâtiment a été affecté en bureau accessoire d'un des cinq logements, le caractère accessoire de ce bureau a disparu lorsque le logement a été vendu sans celui-ci pour ensuite être affecté en un logement présentant un bureau accessoire; qu'il s'ensuit que la situation est infractionnelle par rapport au permis de 2006, précité;

Considérant que la présente demande vise régulariser l'aménagement d'un logement dans cet immeuble;

Considérant que la demande déroge aux articles 14 et 16 du chapitre 5 du titre II du règlement communal d'urbanisme de Schaerbeek, RCU en abrégé, en ce que, d'une part, toutes les baies se situent à moins de 10 mètres des baies des trois logements de l'immeuble de gauche lui faisant face et, d'autre part, le logement créé ne dispose pas d'un espace extérieur privatif d'agrément;

Considérant que, comme la commune le souligne dans la décision attaquée, l'implantation des immeubles reste inchangée si bien que la condition imposée dans le permis de 2006 garde sa pertinence;

Qu'en effet, le contexte selon lequel il existe un décalage de hauteur entre les fenêtres des deux immeubles distants de seulement 6,15 mètres ainsi qu'une bande de graminées atteignant jusqu'à 1,90 mètre de haut entre ceux-ci, diminuant, de ce fait, le problème de vis-à-vis, ne justifie pas de s'écarter de cette condition et d'accorder les dérogations au RCU précitées;

Qu'enfin, la circonstance que l'ensemble des espaces extérieurs situés autour du bâtiment concerné soit commun aux habitants des logements de la parcelle ne fait qu'accentuer l'absence d'intimité subie par les occupants du logement sollicité dont toutes les pièces de jour, aménagées en enfilade au rez-de-chaussée, prennent leur éclairage naturel sur la façade principale de l'immeuble;

Considérant qu'il en résulte que la demande ne participe pas du bon aménagement des lieux,

Rend l'avis suivant :

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité doit être refusé [...]”.

Examen

Considérant que le recours est recevable;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS;

Que la demande porte sur une parcelle non bâtie à front de rue et comportant trois immeubles en intérieur d'îlot; qu'il s'agit en l'espèce d'un bâtiment dit “lofts 1, 2 et 3”, situé le long de la mitoyenneté de gauche et comprenant trois appartements triplex, ainsi que deux constructions longeant la mitoyenneté de droite, à savoir le “loft 7”, objet de la présente demande,

situé en face du bâtiment de gauche, et un immeuble arrière dit “lofts 5 et 6”, qui compte deux appartements triplex;

Considérant que la demande tend à créer un logement avec bureau dans le bâtiment intermédiaire dit “loft 7”; qu’un permis du 11 novembre 2006 visant la réaffectation du bien [en] logement imposait comme condition, pour ce bâtiment, qu’il soit démoli ou qu’il y soit éventuellement prévu des locaux communs et de rangements privatifs au profit des logements “lofts 1, 2 et 3” et “lofts 5 et 6”; que ce bâtiment, conservé lors de l’exécution du permis de 2006 et désigné comme accessoire du loft 5 dans le dossier administratif (mention de l’acte de base de la copropriété), a été utilisé comme bureau par la requérante pendant plusieurs années, cela indépendamment de la vente séparée du logement “loft 5” en 2016;

Considérant que la configuration du bien préexiste de longue date et qu’elle a été dûment appréciée par l’instance communale; qu’il en a été ainsi une première fois en 2006 alors qu’elle marquait son accord pour la reconversion du site puis, dans le cadre de la présente demande, les travaux de transformation achevés; qu’à deux reprises, elle a estimé le logement “loft 7” trop proche - à seulement 6,15 mètres de distance - du bâtiment principal “lofts 1, 2 et 3” et que son maintien n’était concevable qu’à la condition de l’affecter “à une fonction non génératrice de promiscuité néfaste au logement” et d’en disposer sous la forme de locaux accessoires;

Considérant que cette appréciation est d’autant plus valable que le RCU de Schaerbeek impose, depuis le 8 novembre 2010, aux articles 14 et 16 du chapitre 5 du Titre II, que tout logement créé en intérieur d’îlot, dans un immeuble neuf ou existant, soit situé à au moins 10 mètres du bâtiment principal, qu’il ne présente aucune baie à moins de 10 mètres, mesurés dans un angle de 120° d’ouverture horizontale, d’une baie d’un autre logement, et qu’il dispose d’un espace extérieur privatif d’agrément; que la demande ainsi formée en 2016 déroge à ces deux dispositions dans la mesure où la distance de 10 mètres n’est nullement respectée entre les bâtiments “lofts 1, 2 et 3” et “loft 7”, et que les occupants de ces logements, hormis ceux du lot n° 3, n’ont [pas] accès à un espace privatif;

Considérant que le Gouvernement admet que le décalage de niveau entre les bâtiments “lofts 1, 2 et 3” et “loft 7” ainsi que la présence, devant ce dernier, d’une bande de graminées pouvant atteindre 1,90 mètre de hauteur, atténuent l’impact du vis-à-vis dénoncé par la commune; qu’il estime cependant que cette configuration ne justifie pas l’ampleur des dérogations sollicitées et que les accorder reviendrait à sortir des limites compatibles avec l’objectif des dispositions visées; qu’il observe enfin que le projet est d’autant plus contraire au bon aménagement des lieux qu’il porte atteinte à l’intimité - déjà restreinte - des occupants des lofts 1 et 2, situation qui procède tant de l’absence de jardin ou de tout autre espace extérieur privatif au profit de ces logements que de la disposition inopportune des espaces communs - parking, jardin, plaine de jeux - autour de ces derniers;
[...].

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la requérante

Le moyen unique est pris de l’erreur manifeste d’appréciation, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation matérielle des

actes administratifs, de l'obligation de prendre ses décisions avec soin (obligation de minutie), du principe de bonne administration, du principe du raisonnable, de la violation de l'article 153 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de la violation des formes substantielles et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, la requérante rappelle l'argumentation développée dans son recours au gouvernement en ce qui concerne la proximité du loft 7 avec le bâtiment comportant les lofts 1, 2, 3 et l'absence d'espaces privés. Elle reproduit un extrait de l'acte attaqué. Elle considère qu'en regard de l'absence totale de vue sur les lofts 1, 2 et 3, clairement établie dans son recours, il est excessif et constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation, d'affirmer, comme il est fait dans l'acte attaqué, que "cette configuration ne justifie pas l'ampleur des dérogations sollicitées". Si elle constate que la distance de 10 mètres, imposée par l'article 14 du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), n'est pas formellement respectée, elle soutient que la configuration des lieux, explicitée dans le recours (décalage des niveaux, graminées, absence de vue plongeante,...), démontre qu'est protégée l'intimité des habitants du bâtiment lofts 1, 2, 3. Elle estime qu'il ne peut donc pas, dans ces conditions, être soutenu que la configuration du projet dérogerait amplement au R.C.U. Elle est également d'avis qu'il en va de même pour la seconde dérogation relative à l'absence de jardin privé. S'appuyant sur son recours, elle fait valoir que le loft 7 se trouve en plein milieu d'un espace vert, d'une terrasse en bangkirai et d'un espace piéton, ce qui permet d'atténuer le degré de dérogation à l'article 16 du titre II du R.C.U. Elle ne voit pas dans l'acte attaqué qu'il a été tenu compte de ces aménagements. Elle critique le fait que le refus du permis demandé se justifie au regard de la seule configuration des lieux des lofts 1 et 2 alors que l'aménagement de ce bâtiment a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le 7 novembre 2006, et non au regard du projet qui faisait l'objet de la demande de permis (loft 7). Elle conclut qu'en affirmant que le projet serait contraire au bon aménagement des lieux et en refusant les dérogations demandées, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation.

Dans une seconde branche, elle expose à nouveau, dans le détail, les arguments développés dans son recours au gouvernement. Elle considère que la réponse apportée à cet argumentation dans l'acte attaqué s'assimile à une clause de style qui ne lui permet pas de comprendre en quoi la configuration résultant du projet serait incompatible avec l'objectif poursuivi par les dispositions concernées du R.C.U. Elle souligne qu'en ce qui concerne la seconde dérogation relative à l'absence de jardin privé, le loft 7 se trouve, comme souligné dans le recours, en plein milieu d'un espace vert, d'une terrasse en bangkirai meublée et d'un espace piéton, ce qui permet d'atténuer le degré de dérogation à l'article 16 du titre II du

R.C.U. Elle estime qu'il ressort de l'acte attaqué que son auteur ne répond nullement à cet argument. Elle écrit qu'il ne lui est pas possible de comprendre les raisons du rejet des arguments qu'elle a développés.

Dans son mémoire en réplique, elle réitère, à propos de la première branche, l'argumentation qu'elle avait déjà développée dans sa requête. Elle ajoute que, même en l'absence de droit, dans le chef du demandeur de permis, à l'octroi d'une dérogation, il existe une obligation, pour l'autorité saisie de la demande, de statuer en connaissance de cause et de prendre sa décision avec soin, et, dans l'hypothèse où elle décide de ne pas octroyer les dérogations demandées, de le justifier avec des motifs exacts, pertinents et admissibles. En ce qui concerne la seconde branche, elle relève que l'acte attaqué rappelle simplement les conditions imposées dans le permis du 11 novembre 2006 au sujet du loft 7 et le but poursuivi par les articles 14 et 16 du titre II du R.C.U., sans accorder de réponse aux arguments développés dans son recours.

Dans son dernier mémoire, elle souligne qu'elle a donné, au sujet de la proximité du loft 7 avec le bâtiment loft 1, 2, 3 qui est en contradiction avec la distance de 10 mètres prévue par l'article 14 du RCU, les explications suivantes :

- le loft 3 n'est pas concerné car il est trop éloigné;
- si, pour les lofts 1-2, la distance est d'en effet 6,15 mètres, il existe un décalage important de niveaux entre les lofts 1-2 et le loft 7, qui ressort très clairement des plans et photos qu'elle a intégré dans son recours et qui a pour conséquence qu'il n'y a pas de vis-à-vis entre les lofts;
- de plus, les trois fenêtres du rez-de-chaussée du loft 7, donnent sur les allèges de fenêtres du niveau du premier étage des deux lofts d'en face et de ce fait, il n'y a pas de vue "plongeante" sur la partie basse des lofts 1-2;
- une bande de graminées atteignant jusqu'à 1,90 mètre de haut, a été plantée le long du loft 7 éliminant tout éventuel vis-à-vis qui subsisterait;
- au premier étage du loft 7, sur la pente du toit, ont été placés des velux éclairant les chambres 1-2 ce qui a pour conséquence qu'il n'y a pas non plus de vis-à-vis puisque seule la lucarne de l'époque subsiste, mais que celle-ci donne sur un couloir d'accès vers les chambres.

Concernant l'absence d'espaces privatifs, elle fait valoir que l'espace privatif extérieur n'est pas nécessaire dans la mesure où le loft 7 se trouve en plein milieu d'un espace vert, d'une terrasse en bangkirai meublée et d'un espace piéton, de sorte que le prescrit l'article 16 du titre II du RCU, peut être, selon elle, considéré comme globalement respecté.

Elle en conclut qu'il n'y a pas de réponse dans la motivation formelle de l'acte attaqué aux arguments développés dans son recours alors que, selon elle, lesdits arguments démontraient que, grâce aux aménagements proposés, les problèmes de promiscuité n'existaient plus ou étaient, à tous le moins, fortement atténués, ce qui pouvait justifier l'octroi des dérogations demandées.

IV.2. Appréciation

IV.2.1. Première branche

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 dénaturation 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. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité administrative et d'un requérant quant au bon aménagement des lieux ou aux conditions d'admission d'une dérogation dans la mesure où celles-ci laissent à l'administration un pouvoir discrétionnaire. Le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation.

Les articles 14 et 16 du titre II du règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek, approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 septembre 2010, disposent ce qui suit :

"CHAPITRE 5 LOGEMENTS EN INTERIEUR D'ILOT

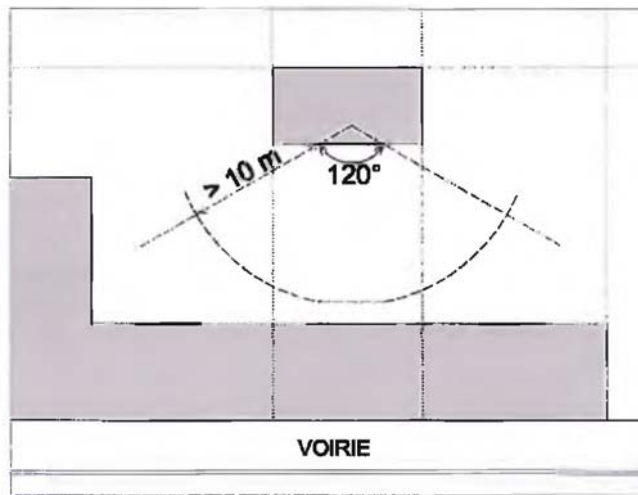
Article 14 - Éclairément, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot

§ 1^{er}. Les conditions en matière d'éclairément, de ventilation et de vues imposées par les différentes réglementations en vigueur sont respectées sans dépendre de servitudes.

§ 2. Tout nouveau logement créé en intérieur d'îlot, dans un immeuble neuf ou existant répond aux conditions suivantes :

1° il est situé à minimum 10 mètres du bâtiment principal;

2° il n'a aucune baie située à moins de 10 mètres, mesurés dans un angle de 120° d'ouverture horizontale, d'une baie d'un autre logement.



Article 16 - Espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot

Tout logement créé en intérieur d'îlot dans un immeuble neuf ou existant dispose d'un espace extérieur privatif d'agrément (jardin, cour, patio ou terrasse) qui soit indépendant des servitudes de passage".

Il n'est pas contesté que la demande de permis d'urbanisme est dérogatoire aux deux dispositions précitées car le bâtiment qui doit accueillir du logement dans le loft 7 se situe à moins de dix mètres (6,15 mètres) du bâtiment comprenant les lofts 1, 2 et 3 et qu'il ne dispose pas d'un espace extérieur privatif d'agrément qui soit indépendant des servitudes de passage.

Compte tenu de la configuration des lieux, l'autorité a pu estimer, sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, qu'il n'y avait pas lieu d'accorder cette double dérogation en raison d'une promiscuité néfaste au logement qui s'écarte de manière trop importante des objectifs du règlement communal d'urbanisme précité.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

IV.2.2. Seconde branche

La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, cette motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles. L'obligation de motiver instaurée par

cette loi n'implique toutefois pas l'obligation de répondre point par point à tous les arguments soulevés dans les recours dont elle est saisie tout au long de la procédure.

Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées lors de l'enquête publique. En conséquence, la motivation d'une décision qui refuse une dérogation et décide d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action peut être plus succincte que la décision qui accorde une telle dérogation.

Dans son recours, la requérante a fait valoir qu'il existe un décalage important de niveau entre les lofts 1-2 et le loft 7, qu'une bande de graminées aurait été plantée (qui n'apparaît ni sur les plans ni sur les photos) et qu'un espace privatif n'est pas nécessaire car le loft 7 se trouve au milieu d'un espace vert, d'une terrasse en bangkirai meublée et d'un espace piéton.

Dans la motivation de sa décision, la partie adverse indique que, même si ces éléments sont de nature à atténuer l'impact du vis-à-vis, la configuration des lieux ne justifie pas l'ampleur des dérogations demandées au regard des objectifs poursuivis par le règlement communal d'urbanisme. Elle ajoute que le projet est d'autant plus contraire au bon aménagement des lieux qu'il porte atteinte à l'intimité déjà limitée des occupants des lofts 1 et 2 en raison de l'absence de jardin ou de tout autre espace extérieur privatif et de la disposition inopportune des espaces communs que sont le parking, le jardin et la plaine de jeux. Ce faisant, elle rencontre les arguments que la requérante a fait valoir dans son recours.

La seconde branche du moyen n'est pas fondée.

V. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la requérante. 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.

La requérante 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 vingt-six juin 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.