

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 242.600 du 10 octobre 2018

A. 217.282/XV-2911

En cause : **la société anonyme ANTCAR,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Françoise BALON et
François JONGEN, avocats,
avenue Louise 523
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la commune d'Uccle,**
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**l'association sans but lucratif
COMITÉ DU QUARTIER FOND'ROY,**
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 14 octobre 2015, la s.a. ANTCAR demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré le 16 juillet 2015 à la s.a. Bercom International c/o Monsieur Jacques Berrebi pour un bien situé chaussée de Waterloo 1393 à Uccle et ayant pour objet la transformation et l'extension d'un immeuble d'habitation avec la création d'un logement, du siège d'une société d'édition et de deux locaux commerciaux".

II. Procédure

Par une requête introduite le 23 décembre 2015, l'a.s.b.l. COMITÉ DU QUARTIER FOND'ROY demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 8 mars 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Marc JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 29 août 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 octobre 2018.

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

M^e Pierre CRABBÉ, *loco* M^{es} Françoise BALON et François JONGEN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{me} Lydie JERKOVIC, juriste en chef, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Erim ACIKGOZ, *loco* M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, 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 9 juillet 2014, une première demande de permis d'urbanisme est introduite par la s.a. Bercom International c/o Monsieur Jacques Berrebi, en vue de la transformation et de l'extension d'un immeuble d'habitation avec maintien d'un logement et création du siège d'une société d'édition et de locaux commerciaux, sur un bien sis chaussée de Waterloo 1393 à Uccle. Cette demande fait l'objet d'une

enquête publique du 6 au 20 octobre 2014, et la commission de concertation émet un avis défavorable unanime, à la suite duquel la société demanderesse de permis renonce à sa demande.

2. Le 27 janvier 2015, la s.a. Bercom international introduit une seconde demande de permis d'urbanisme ayant le même objet.

3. Le 23 février 2015, après l'ajout de certains documents, le dossier de demande de permis d'urbanisme est déclaré complet.

4. Une enquête publique est organisée du 2 au 16 mars 2015. Le 16 mars 2015, une réclamation est introduite par la requérante.

5. Le 1^{er} avril 2015, la commission de concertation émet un avis favorable, mais non unanime en raison de l'abstention de la direction de l'Urbanisme de Bruxelles-Développement urbain et de la direction des Monuments et Sites de Bruxelles-Développement urbain.

6. Le 12 mai 2015, le dossier est transmis pour avis au fonctionnaire délégué.

7. Par un courrier daté du 20 mai 2015, et réceptionné le 21 mai 2015, le fonctionnaire délégué fait part à la commune de son intention d'émettre un avis motivé en application de l'article 126, § 6, du CoBAT. Le 25 juin 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel et accorde les dérogations demandées.

8. Les 17 et 26 juin 2015, la s.a. Bercom International introduit des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT.

9. Le 16 juillet 2015, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

" Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42056-2015 introduite le 27/01/2015 et modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT successivement le 17/06/2015 et le 26/06/2015 par la S.A. Bercom International c/o Monsieur Jacques Berrebi et visant la transformation et l'extension d'un immeuble d'habitation avec la création d'un logement, du siège d'une société d'édition et de 2 locaux commerciaux sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1393;
Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

o L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

o L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

o L'application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²)

o motifs inhérents au CoBAT :

o application de l'article 153 § 2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation :

o La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

o La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Le voisinage approuve l'avis émis en commission de concertation lors de la présentation du permis N° 16-41737-2014 approuvant l'avis émis le 13/03 et souhaitait faire des remarques suivantes:

- le projet présenté rompt avec la typologie des parcelles de l'îlot ainsi qu'avec les gabarits de construction de l'îlot, et ne répond pas au bon aménagement des lieux

- Le nouveau projet Bercom reste sensiblement plus dense que celui du 1391 chaussée de Waterloo, pourtant déjà fort critiqué à l'époque pour sa densification d'intérieur d'îlot.

- Le nouveau projet Bercom multiplie par 2,33 les surfaces planchers hors sol par rapport à la situation existante de la parcelle, auxquels s'ajoutent près de 1200 m² de surfaces en sous-sol.

- L'article 0.6 recommande «le maintien ou la création de surface de pleine terre» : au contraire, le nouveau projet Bercom (tout comme l'ancien projet d'ailleurs) réduit sensiblement ces surfaces de pleine terre, carie jardin arrière initialement de 28m de longueur est réduit à 14,8 m;

- Dans certains cas sur les parcelles voisines, les espaces verts atteignent plus de ¾ de la parcelle.

- Sur le plan qualitatif du respect mutuel de la quiétude et de la discrétion en intérieur d'îlot, le logement au 2^{ème} étage avec terrasse s'étendant profondément au milieu des jardins des propriétés riveraines constitue un paquebot ou mirador d'intérieur d'îlot;

- Le projet doit être réduit en profondeur et en hauteur.

- Le projet comporte d'importantes dérogations à l'article 4 du titre II du RRU. La profondeur de la construction dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain (art. 4, § 1^{er}, 1°).

- La construction est de type trois façades, d'après le RRU cette construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil de la construction voisine

- Le dépassement en profondeur par rapport à cette maison au numéro 1395 est de 22,37 m (pour plus d'info voir schémas (annexe 1) et les plans intitulés « Recul 3 façades RRU » (annexe 2);

- Le volume du sous-sol, qui comporte 14 places de parking en plus de locaux professionnels, est également très conséquent. Il comporte 2 niveaux, ce qui peut avoir des impacts en terme de stabilité du terrain (ex: risque d'éboulement)

- Le retrait latéral proposé par le projet est insuffisant par rapport à ce qui existe dans l'îlot.

- L'article 6, § 1 du titre I du RRU dispose que la hauteur de la toiture ne peut pas :
 - Dépasser de plus de trois mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions voisines.
 - Dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions voisines.
- Le voisin n°1391 relève que dans le cadre du permis qui lui a été délivré en 2011, la commission de concertation lui avait demandé de limiter l'acrotère de la toiture du commerce à 20 cm maximum et de redescendre le volume de l'extension. Le volume de son projet était pourtant nettement moins important que celui qui est présenté aujourd'hui. Dans l'avis du 06/11/2014 sur le précédent projet, la commission de concertation avait considéré la demande «trop invasive dans l'intérieur de l'îlot et par rapport aux limites mitoyennes, notamment par la hauteur de bâtisse du projet» et avait conclu que cette hauteur devait «être fortement diminué».
 - o La seule diminution consécutive à la disparition de socle de 1,20 m ne suffit pas à répondre à cette objection.
 - o Le fait que le rapport plancher hors- sol/superficie du terrain (P/S) indiqué dans la demande de permis est très élevé (0,79), ce dernier n'est pas correct : Le sous-sol comporte des locaux commerciaux et une locale photo (sic) affectée aux bureaux. Ces locaux doivent dès lors être pris en considération pour le calcul du P/S.
- La parcelle d'Antcar comporte, à l'avant de la propriété, un magnolia de Soulange, repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région de Bruxelles Capitale et inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2008.
- La direction des Monuments a insisté sur le fait que «Le Magnolia doit pouvoir jouir de l'ensoleillement» : De façon plus générale, les voisins n°1391 demandent que l'impact du projet en termes de prise de luminosité et de soleil soit bien examiné.
- En conclusion accorder le permis, tel qu'il est, créerait un déséquilibre important par rapport aux propriétés voisines et au bon aménagement du territoire, ce qui aurait un impact sur le quartier. Une telle décision aboutirait à violer les principes d'égalité et de non-discrimination posés par les articles 10 et 11 de la constitution

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/01/2015 : dépôt de la demande

23/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

02/03/2015 au 16/03/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

01/04/2015: séance publique et avis favorable et non unanime (abstention de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain et de la Direction des Monuments et Sites de Bruxelles-développement urbain) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué de la Commission de concertation

Considérant que l'avis conforme du fonctionnaire délégué est requis;

23/04/2015: 1^{er} avis, favorable et conditionnel, du Collège des Bourgmestre et Échevins

12/05/2015 : envoi du dossier à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain pour avis conforme du fonctionnaire délégué

20/05/2015 : décision du Fonctionnaire délégué d'intervenir dans la procédure

17/06/2015 et 26/06/2015 : introduction de plans modifiés selon l'article 126/1 du COBAT

25/06/2015 : Avis favorable et conditionnel avec octroi des dérogations

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

o l'avis du Service Vert émis le 12/03/2015 et libellé comme suit :
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:

o Abattage d'arbre(s):

L'essence ainsi que la circonférence des arbres à abattre ne sont pas spécifiées,

o Maintien d'arbre(s).

L'essence ainsi que la circonférence des 6 arbres maintenus sur la parcelle ne sont pas spécifiées.

o Massifs de plantations:

Aucune information sur le massif des plantations,

o Replantations:

L'essence ainsi que la circonférence des quatre arbres à planter ne sont pas spécifiées. Une plantation de haies hautes ainsi qu'un alignement d'arbres fastigiés de minimum 18/20 cm de circonférence de tronc à la plantation est à prévoir le long des façades latérales pour réduire l'impact visuel de l'extension par rapport aux voisins. Ces arbres seront à planter en respectant les distances de recul du code rural.

o Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme

Considérant que le plan paysager introduit en complément de la demande, daté du 09/01/2015, comprend les arbres à maintenir sur le site et de nombreuses plantations, de sorte à créer des écrans de verdure en bordure de parcelle et assurer l'intimité entre voisins, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

o l'avis du Service Technique de la Voirie, émis en date du 27/03/2015 et libellé comme suit :

[...]

Vu l'avis de Vivaqua

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/02/2015 et joint à la demande:

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure et longé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo;

o L'immeuble, n°1393, sur lequel porte la demande, est une ancienne villa implantée en recul de la chaussée de Waterloo, située dans un tronçon entre le liseré commercial du Fort Jaco et le noyau commercial de quartier autour du carrefour de l'avenue Van Bever;

o Le plan régional d'affectation du sol permet à cet endroit, un développement d'activité mixte au profit du développement économique en ville;

o La parcelle cadastrée Section H, n°6, sur laquelle porte la demande, présente une forme rectangulaire, soit +/- 24 mètres de largeur à l'alignement et une profondeur de +/- 60 mètres;

o La maison n°1393, sur laquelle porte la demande, est implantée avec un important recul par rapport à la chaussée, aménagé en jardinet;

o Construite sur un socle, elle présente :

o Un bâti principal de R+2+toiture et est entourée de partie plus basse de R+1+toiture;

o Une annexe en façade arrière sous forme de U accolé derrière la maison et dont les deux ailes, agrandissement plus récent que la villa initiale, présentent un gabarit de R+1 et 1/2 et toiture et peu de caractère architectural;

o Une terrasse en façade arrière entre les deux ailes s'ouvrant sur un beau jardin de +/- 28 mètres de profondeur;

o L'immeuble voisin de droite (n° 1391) de la maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'une récente rénovation en vue d'une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages :

o Il présente une densité de 0,59, réparti entre l'immeuble à front de chaussée de gabarit R+2+recul et une maison unifamiliale implantée en intérieur de

- l'îlot, sa parcelle étant plus profonde que celle de la demande et s'étendant derrière le fond de celle-ci;
- o Devant l'immeuble à front de chaussée, est implanté un magnolia remarquable qui a fait également l'objet d'un récent classement;
- o La maison de gauche (n°1395) présente une implantation et un gabarit similaire à la maison de la demande, mais dispose en limite mitoyenne commune avec la demande une annexe sur un niveau : son affectation est mixte de commerce et logement;
- o La parcelle jouxtant le fond du projet est régie par le PPAS 48bis et *ter* qui protège le caractère d'habitat «dans la verdure» avec:
 - o une densité de 0,30;
 - o des distances aux limites parcellaires :
 - o latérales de 5 mètres jusque 40 mètres de profondeur par rapport à l'alignement et 10 mètres au-delà;
 - o de fond de 8 mètres jusque 40mètres de profondeur par rapport à l'alignement et 10 mètres au-delà;
 - o un gabarit de :
 - o R+2+toiture jusque 40 mètres par rapport à l'alignement, inscrit dans une pyramide à 45° par rapport aux limites parcellaires de la parcelle;
 - o R+1+toiture
- o La parcelle de la demande comprend quelques arbustes en bordure de parcelle et présente une légère déclivité vers la limite mitoyenne droite;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- o conserve la maison existante en façade avant et pour partie latérale, mais porte sur la création d'un grand complexe entourant celle-ci en façades latérales et derrière la bâtisse existante;
- o modifie le programme de villa en affectation mixte de commerce, d'activité productives de biens immatériels et d'un logement, soit une affectation mixte principale;
- o propose pour ce faire :
 - o un gabarit de R+2 en arrière du volume principal de la maison existante, qui se développe également sur le côté gauche de la parcelle, ce qui le rend visible depuis l'espace public;
 - o des extensions latérales qui s'inscrivent pour partie contre les mitoyennetés construites des immeubles n° 1395 et 1391;
 - o propose un recul latéral :
 - au-delà des parties construites en mitoyenneté de l'ordre de 4 mètres du côté gauche (orientation sud) de la parcelle
 - au-delà de l'annexe existante de l'ordre 6 mètres du côté droit de la parcelle, à l'instar du recul de la maison en intérieur d'îlot de la parcelle voisine de ce côté;
 - o un rez-de-chaussée qui est agrandi sur une profondeur inférieure aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle, tout en créant des reculs successifs pour le premier et le deuxième étage;
 - o deux étages de sous-sol pour 15 emplacements de parcage, qui s'étendent sur la profondeur de bâtisse du projet et à environ 1 mètre des limites latérales du projet, de sorte à assurer la plantation des haies;
- o maintient une zone de jardin de pleine terre de l'ordre de 15 mètres en fond de parcelle, outre l'importante zone de recul existante et plantée de plus de 9,50mètres;
- o opte pour un parti architectural qui :
 - o conserve la façade principale de la maison existante et la partie principale de la façade latérale gauche de la villa initiale, ainsi que les volumes de toiture de la partie avant de la maison;
 - o crée des volumes contemporains pour les nouveaux volumes, aux grandes baies vitrées;

- o respecte des reculs tant latéraux qu'en façade arrière pour les étages, dégageant de grandes terrasses accessibles ou traitées en toiture verte selon leur situation;
- o accompagne le projet d'une importante citerne d'eau de pluie de 10.000 L et d'un bassin d'orage de 40 m³ situé sous la rampe de garage, à l'échelle du bâti projeté;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes:

Vu la note explicative et le rapport socio-économique joint au dossier;

Vu les explications et documents déposés en séance publique de commission de concertation;

o La modification de la villa existante en complexe comprenant une affectation mixte de commerce, production de biens immatériels et d'un logement, s'inscrit dans les objectifs de mixité du plan régional d'affectation du sol et du développement de la ville;

o Sa situation sur ce grand axe d'entrée de ville comprenant des entreprises, des magasins du secteur de la grande distribution et des commerces de grandes importance, participe au développement de ce pôle de zone de variation de mixité, en lisière d'un important centre commercial de quartier;

o Le parti architectural qui conserve les volumes principaux de la villa initiale avec ses caractéristiques, et dont les volumes tranchent avec ceux de la maison existante, tant par leurs matériaux que leur expression, s'inscrit dans les gabarits moyens des nouveaux immeubles implantés le long de cet axe structurant de grande largeur : sa transparence assure, par opposition de style, la lisibilité de la villa initiale;

o L'objectif de maintenir le caractère patrimonial du tissu bâti existant le long de la chaussée de Waterloo, axe structurant et d'entrée de la ville, participe à la création d'un caractère propre et une typologie particulière pour cet endroit, ce qui respecte les caractéristiques du bâti des lieux;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

o en matière de programme :

o l'affectation mixte et principale de ce projet participe au maintien en ville de la vie active et répond aux objectifs de développement durable en matière de mixité des fonctions;

o son développement sur un axe d'entrée de ville justifie tant les agrandissements des volumes existants que sa capacité à comprendre de nouveaux emplois pour la ville;

o cette affectation est complétée par deux commerces de moindre importance qui assure l'ouverture vers le public;

o L'affectation secondaire du logement assure cependant un contrôle social pour ce projet de grande ampleur;

o Les volumes bâtis respecte tant les reculs par rapport autres parcelles que par leur implantation en fonction de leur orientation;

o L'espace de pleine terre conserve, malgré la fonction mixte principale, plus des 50% de la parcelle, avec une large zone de recul tant le long de la chaussée qu'en fond de parcelle, ce qui assure le caractère paysager et verdurisé de cet axe structurant et de son intérieur d'îlot;

o en matière d'implantation et de gabarit :

o les agrandissements de la villa :

o interviennent derrière ses volumes principaux et à caractère patrimonial,

o respectent des volumes à l'échelle de la parcelle, en fonction des différents reculs respectés,

o permettent ainsi d'inscrire le projet dans son environnement;

o La profondeur du volume arrière respectent une distance supérieure à celle prescrite par le plan particulier d'affectation du sol n° 48 bis et ter, contigu au fond de parcelle, pour les constructions en intérieur d'îlot, ce qui assure

l'intimité entre parcelles et le maintien, voire la possibilité de procéder à la plantation d'écrans de verdure à l'échelle du projet;

- o Le parti général de ce projet urbain a été étudié en fonction :
 - o de l'orientation de la parcelle, ce qui génère d'importants reculs du côté nord (à droite) de la parcelle, ceci dans un souci du respect de l'ensoleillement de la maison implantée en intérieur d'îlot, compte tenu du tissu urbain de cette typologie;
 - o du respect de l'intimité des voisins, notamment par le respect de terrasses vertes et inaccessibles en zones latérales, au profit du caractère vert de cet intérieur d'îlot;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o Le projet est accompagné d'un beau plan paysager, reprenant les arbres existants et leur essences et comprenant de nombreuses nouvelles plantations, au profit du caractère vert de ce quartier et de l'intégration du projet dans un écran de verdure;
 - o Ce plan ne reprend cependant pas :
 - o le diamètre des arbres existants et à maintenir;
 - o la hauteur des haies mitoyennes et qui, vu la proximité de l'arbre remarquable sur la parcelle contigüe 1391, doivent être limitée à maximum 1,90 mètre de hauteur étayées d'un treillis, conformément au règlement communal, et dont il s'indique de préciser l'essence;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - o le logement projeté est destiné au demandeur, également promoteur du groupe Bercom, ce qui assure l'unité de lieu avec son lieu de travail et l'inscription du projet dans les objectifs de la Région en termes de mobilité;
 - o Les 15 emplacements de parcage comprennent un quota d'emplacements pour les divers occupants, et le premier niveau comprend des emplacements pour visiteurs
- o en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - o Il est prévu une importante citerne d'eau de pluie de 10.000 litres et un bassin d'orage de 40 m³, à l'échelle du projet
- o Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - o Le projet conserve le caractère patrimonial de la maison existante, ce qui assure à cette entrée de ville très particulière de conserver ses caractéristiques urbanistiques et historiques

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- o En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
 - o le projet s'implante en zone couverte par un point de variation de mixité, ce qui justifie qu'une affectation principale mixte telle que demandée peut y être installée, au profit du maintien et du développement d'une activité économique en milieu urbain et sur le territoire communal;
 - o Le gabarit général de R+2 s'inscrit dans les volumes environnants mais, vu sa profondeur, doit être limité au 2^{ième} étage en façade arrière;
 - o Le projet conserve plus de 50% de la surface de la parcelle (54%) en pleine terre, ce qui assurera le maintien du caractère paysager du site après travaux;
 - o La zone de jardin en fond de parcelle, de l'ordre de 15 mètres de profondeur comprend le maintien d'arbres existants et la plantation de plusieurs fruitiers au profit du caractère verdurisé de cet intérieur d'îlot;
 - o La profondeur de bâtisse, objet d'une dérogation, est acceptable en raison de la façon dont le projet articule ses volumes en fonction du maintien des principaux volumes de la maison existante;
 - o Elle s'accompagne d'un espace de jardin à l'échelle du projet qui assure l'aspect verdurisé de cet intérieur d'îlot et l'intimité avec les logements proches, implantés dans le territoire régi par le PPAS 48 bis et ter;

- o En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - o le projet maintient une superficie de logement en proposant un nouveau logement de grande qualité sur le site, dont les espaces de jour s'ouvrent largement vers le jardin de fond de parcelle, mais dont les volumes participent au caractère ample du gabarit total construit et il s'indique de limiter en profondeur, notamment vis-à-vis de l'intérieur de l'îlot;
 - o la prescription 0.12 du PRAS est cependant plus restrictive et doit être respectée : il en découle qu'il s'indique d'assurer le maintien de «la superficie de logement existante sur le site, dans la zone, en zones de mixité, ...En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zone d'habitat, créer au moins la même superficie de logement dans la zone en zones de mixité et en zone d'entreprises en milieu urbain, créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe;
 - o cet aspect peut être proposé par le demandeur, notamment par une reconversion d'une partie des locaux existant de la Société, pour autant qu'elle en soit propriétaire,
 - o il conserve des zones de reculs plantées vis-à-vis de la parcelle de droite et de son logement en intérieur d'îlot (dont la zone de jardin arrière est moindre en profondeur que celle du projet)
 - o En ce qui concerne la dérogation à l'art 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet est acceptable en raison des éléments énoncés ci-avant dont notamment :
 - o les particularités des lieux et la présence d'une habitation en intérieur d'îlot sur la parcelle voisine de droite, au Nord du projet et le respect des reculs vis-à-vis de celle-ci, à l'échelle du projet;
 - o l'affectation principale du projet et de l'importance du maintien de l'activité économique en ville;
 - o le maintien d'un jardin de grande profondeur à l'échelle du projet mixte en milieu urbain;
 - o les qualités du plan paysager projeté;
 - o En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), le projet est acceptable :
 - par son parti qui conserve la lisibilité de la villa initiale existante et de ses toitures,
 - par le fait que le gabarit arrière projeté, avec ses reculs latéraux, se voit limité à R+1+étage en recul,
 - par le fait qu'il s'apparente de la sorte au gabarit prescrit en intérieur d'îlot par le plan particulier d'affectation du sol dont le territoire est contigu à la parcelle sur laquelle porte la demande;
 - o En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²),
 - o la demande s'inscrit le long d'un des principaux axes d'entrée de la ville, parcouru par plusieurs lignes de transport en commun (bus 43 de la STIB, bus W et 365 du TEC, et bus 136 et 137 de De Lijn, en sus de la proximité du terminus de la ligne de tram 92 de la STIB) ce qui est en faveur de la mobilité alternative et dote le site d'une bonne accessibilité du site;
 - o le projet s'implante en outre dans un espace paysager et conserve une volumétrie à l'échelle de sa parcelle en fonction de son affectation, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
 - o la note socio-économique qui accompagne le projet spécifie qu'il génère de l'emploi pour la région, ce qui est au profit du développement et de l'essor de celle-ci;
- Considérant qu'au regard des observations introduites en cours de procédure, outre l'ensemble des éléments déjà énoncés ci-avant, le projet suscite les observations suivantes :
- Certaines remarques émises au cours de l'enquête publique sont du ressort du droit civil et non de celui de l'urbanisme;

- L'analyse de chaque dossier est faite en raison des particularités des lieux, du programme de la demande et des possibilités d'affectations qu'offre le plan régional d'affectation du sol;
- En zone mixte du plan régional d'affectation du sol, l'appréciation d'un programme avec une affectation principale de logement sous forme d'habitation en intérieur d'îlot ne peut se comparer à la présente demande, tant en termes d'indice P/S qu'en termes de volumétrie et d'espace de jardin;
- Vis-à-vis du quartier contigu régi par le plan particulier d'affectation du sol n°48 *bis* & *ter*, le projet prévoit un recul de fond de parcelle de 150% par rapport aux impositions de ce plan
- Vis-à-vis du caractère patrimonial de la maison, le projet s'implante de sorte à conserver les éléments marquant de cette villa, moyennant un petit recul supplémentaire en façade latérale gauche, mais ne doit pas maintenir l'auvent de l'entrée existant, qui ne présente pas de valeur patrimoniale

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés A et datés du 17/06/2015 et 26/06/2015) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et entre autres aux conditions de :

- Afin de répondre à la prescription 0.12 du PRAS :
 - o assurer le maintien de «la superficie de logement existante : la dépose des documents modifiés le 17/06/2015 a été accompagnée d'une nouvelle demande de permis N°16-42322-2015, pour la construction d'un logement d'une superficie de 199,78 m², déclarée complète en date du 13/07/2015;
 - o limiter le volume bâti projeté par un retrait supplémentaire de 5 mètres en façade arrière du dernier niveau affecté au logement;
- Compléter le plan paysager des hauteurs de haies et diamètres des arbres à maintenir sur le site;
- Respecter un recul de 0,20 mètre minimum pour la façade en retrait de l'entrée des activités productives sur le site, situé à gauche de la maison existante, par rapport à la façade latérale de la maison existante, afin de conserver mieux la lisibilité de la villa existante;
- Supprimer l'auvent de l'entrée de la maison existante, celui-ci ne présentant pas de valeur patrimoniale;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme;
- o d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que sur une complémentarité en termes de superficie de logement, sur une meilleure intégration du volume bâti, des éléments complémentaires à la gestion du jardin
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le plan paysager;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur a pu, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- Assurer pendant toute la durée du chantier le respect de l'ensoleillement Sud du magnolia remarquable sur la parcelle voisine;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.
[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 23 décembre 2015, l'a.s.b.l. COMITÉ DU QUARTIER FOND'ROY demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette requête a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 8 mars 2016.

Dès lors que le permis d'urbanisme litigieux est délivré pour un bien qui concerne son objet social, il y lieu d'accueillir sa demande.

V. Deuxième moyen

V. 1. Argumentation de la partie requérante

La partie requérante soulève un moyen, le deuxième de la requête, pris de l'excès de pouvoir, de la violation des formes prescrites à peine de nullité, de la violation de l'article 126, § 1^{er}, alinéa 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (CoBAT) et de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 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.

Elle observe que l'acte attaqué mentionne que cinq réclamations ont été introduites lors de la procédure d'enquête publique et que l'avis du fonctionnaire délégué reproduit dans le même acte énonce quant à lui qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite. Elle rappelle que l'article 4 de l'arrêté du 4 juillet 1996, précité, impose que le collège des bourgmestre et échevins transmette au fonctionnaire délégué l'ensemble des documents relatifs à la demande de permis d'urbanisme.

V. 2. Argumentation de la première partie adverse

La première partie adverse fait valoir que l'indication du fonctionnaire délégué selon laquelle aucune réclamation n'a été introduite est une erreur matérielle, qui n'affecte pas la légalité de l'acte attaqué.

Elle observe que l'ensemble des documents du dossier administratif fait référence à ces cinq lettres de réclamation et d'observation, spécialement le procès-verbal de clôture de l'enquête publique qui en fait état, le procès-verbal de la commission de concertation qui en donne un résumé et l'avis de la commission de

concertation qui comporte également un résumé des réclamations introduites. Selon elle, dès lors que le représentant de la direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain était présent à cette séance, il avait connaissance des réclamations. En outre, elle indique que l'ensemble du dossier a été transmis pour avis et accord sur les dérogations par un courrier du 12 mai 2015 et que l'inventaire du dossier joint à ce courrier contient notamment un exemplaire du procès-verbal de clôture de l'enquête, lequel indique expressément que cinq lettres ont été introduites lors de l'enquête publique.

Dans son dernier mémoire, elle répète son argumentation et fait valoir en outre que l'ensemble du dossier d'enquête a été transmis au fonctionnaire délégué lors de la convocation à la réunion de la commission de concertation.

V. 3. Appréciation du Conseil d'État

L'article 4, 3°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996, précité, dispose comme suit :

" En application de l'article 110, § 1^{er}, alinéa 2, de l'ordonnance [devenu après codification l'article 126, § 1^{er}, alinéa 2, du CoBAT], le collège des bourgmestre et échevins transmet les documents suivants au fonctionnaire délégué :

[...]

3° les observations et réclamations formulées au cours de l'enquête publique".

Le dossier administratif ne fait pas apparaître que les réclamations ont été portées à la connaissance du fonctionnaire délégué. L'inventaire annexé au courrier du 12 mai 2015 adressé à ce dernier ne mentionne pas les réclamations proprement dites. Par ailleurs, la décision du fonctionnaire délégué indique erronément qu'aucune réclamation n'aurait été introduite. Il n'est donc pas établi que cette mention procède d'une erreur matérielle. La disposition invoquée exige que le fonctionnaire statue au vu des réclamations elles-mêmes et non d'un simple résumé.

Le deuxième moyen est fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Argumentation de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 193 du CoBAT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. La requérante relève que l'acte attaqué n'impose pas le respect des conditions fixées par l'avis du service d'Incendie et d'Aide médicale urgente (SIAMU), alors que l'article 193 du CoBAT dispose que le collège des bourgmestre

et échevins impose le respect des conditions fixées par l'avis du SIAMU lors de la délivrance du permis.

VI.2. Argumentation de la partie adverse

La première partie adverse rappelle que l'acte attaqué fait référence à l'avis du SIAMU, en précisant :

" Vu l'avis du SIAMU émis le 23/02/2015 et joint à la demande".

Elle indique que l'avis du SIAMU précise l'ensemble des dispositions à respecter. À son sens, dès lors que l'acte attaqué fait référence à un tel document, qui précise quelles normes doivent être respectées, il est suffisamment motivé sur ce point et impose le respect des conditions.

VI.3. Appréciation du Conseil d'État

L'article 193, alinéa 1^{er}, du CoBAT prévoit ce qui suit :

" Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement imposent le respect des conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à moins que ces conditions ne portent atteinte à l'intérêt patrimonial d'un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription".

En l'espèce, le permis attaqué n'impose pas en son dispositif le respect des conditions prévues dans l'avis du SIAMU. Il n'est pas allégué que ces conditions pourraient porter atteinte à l'intérêt patrimonial d'un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription.

Le troisième moyen est en conséquence fondé.

VII. Quatrième moyen

VII. 1. Argumentation de la partie requérante

La partie requérante soulève un quatrième moyen, pris de la violation du principe général de bonne administration, de l'article 153, § 2, du CoBAT, des articles 4 et 6 du titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), des prescriptions 0.6., 3.2., alinéa 2, et 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des formes substantielles et de l'excès de pouvoir.

En une première branche, elle soutient que le projet autorisé déroge par deux fois au R.R.U., en l'occurrence aux articles 4 et 6 de son titre I^{er}, et par trois fois au PRAS, en l'occurrence aux prescriptions 0.6., 3.2., alinéa 2, et 0.12., alors que les dérogations ne peuvent être accordées par le fonctionnaire délégué qu'à titre exceptionnel, doivent être expressément motivées et ne peuvent porter atteinte au bon aménagement des lieux.

En une deuxième branche, elle affirme que l'acte attaqué autorise l'extension du bâtiment existant en intérieur d'îlot et permet un projet qui ne s'accorde pas au cadre urbain environnant, en violation de la prescription générale 0.6, alinéa 1^{er}, du PRAS, selon laquelle "dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre" et de la prescription 3.5 du PRAS qui impose qu'en zone mixte les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

En une troisième branche, le moyen critique l'acte attaqué en ce qu'il autorise un projet tout à fait similaire à un projet antérieurement sollicité par son titulaire - lequel avait fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation le 6 novembre 2014 au motif que le projet ne répondait pas au bon aménagement des lieux -, sans que l'acte attaqué ne comporte de justification quant à ce revirement d'attitude. Elle estime qu'en application des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, l'autorité délivrante doit justifier un revirement d'attitude dans le cadre de l'instruction des permis.

VII.2. Argumentation de la première partie adverse

La première partie adverse répond notamment, quant à la première branche, que la dérogation accordée à la profondeur de bâtisse reste marginale en raison des particularités des lieux, même si elle est importante en soi. Elle relève que la propriété de la partie requérante dispose également d'un bâtiment d'une profondeur importante, ainsi que d'une habitation en intérieur d'îlot. Elle observe que le projet attaqué dépasse la profondeur du bâtiment principal de la partie requérante d'environ neuf mètres, mais est par contre moins profond que le bâtiment en fond de parcelle, lequel est plus profond que le projet attaqué d'environ dix-neuf mètres. Elle renvoie à la motivation de l'acte attaqué et considère qu'il n'est pas démontré qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise.

Sur la deuxième branche, elle fait valoir que la prescription 0.6 du PRAS n'interdit pas les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot pour autant que la demande de permis d'urbanisme soit soumise aux mesures particulières de publicité, ce qui a été le cas en l'espèce. Selon elle, il appartient au pouvoir discrétionnaire de l'autorité délivrante d'estimer si les travaux projetés peuvent s'envisager en intérieur d'îlot et le Conseil d'État ne pourrait sanctionner qu'une erreur manifeste d'appréciation. Elle renvoie également à la motivation de l'acte attaqué sur l'application de cette prescription et la description de la situation du projet et de son environnement.

En ce qui concerne la troisième branche, elle justifie le changement d'attitude par les modifications apportées au projet autorisé par rapport à la première demande de permis d'urbanisme :

- il n'y a plus de dérogation par rapport à l'article 13 du Titre I^{er} du R.R.U. (zone perméable et dépassement des 3/4 de la parcelle), car le sous-sol ne dépasse plus les trois quarts de la parcelle;
- une deuxième dérogation à cet article est également supprimée du fait que le projet laisse cinquante pourcents de la parcelle en zone perméable;
- des zones latérales sont créées derrière la maison existante (y compris la création d'un patio), beaucoup plus importantes du côté de la parcelle de la requérante (environ trois mètres) et ce afin de conserver l'équilibre entre les distances par rapport aux limites parcellaires et le volume bâti;
- tous les étages sont moins profonds et le deuxième étage a été réduit de plus de cinq mètres en profondeur en vue de réduire fortement l'impact du volume bâti sur l'intérieur de l'îlot.

Elle souligne que la motivation de l'acte attaqué a bien insisté sur la diminution de l'impact du volume bâti sur cet intérieur d'îlot, et de l'équilibre entre les reculs et le gabarit projeté, y compris vis-à-vis du P.P.A.S. 48bis et *ter* par rapport à la limite arrière du terrain. Selon elle, cette motivation est à elle seule suffisante à justifier le changement d'attitude de la commission de concertation compte tenu du programme mixte et non de logement en intérieur d'îlot.

Dans son dernier mémoire, elle fait encore valoir que le projet autorisé rencontre les objections précédemment émises par la commission de concertation, qui avait estimé que "le gabarit est trop important par rapport aux limites parcellaires, vu le manque de recul et de dégagement pyramidal par rapport à celles-ci". Elle reprend les modifications indiquées dans son mémoire en réponse et constate que le gabarit du projet a été revu notamment en termes de profondeur et de recul par rapport aux limites parcellaires.

VII.3. Appréciation du Conseil d'État

Première branche

Aux termes de l'article 153, § 2, alinéa 2, du CoBAT, le fonctionnaire délégué peut déroger d'initiative aux prescriptions qu'il vise, uniquement en vue d'imposer des conditions tendant à sauvegarder le bon aménagement des lieux. Cette disposition lui permet également d'accorder des dérogations sollicitées dans la demande. Dans cette seconde hypothèse, la dérogation ne doit pas être justifiée par la nécessité de sauvegarder le bon aménagement des lieux.

En l'espèce, le formulaire de demande de permis ne mentionnait aucune dérogation, mais l'autorité a identifié deux dérogations nécessaires à la réalisation du projet, celui-ci s'écartant des exigences des articles 4 et 6 du Titre I^{er} du R.R.U. Ces dérogations ont été mentionnées dans les motifs d'organisation de l'enquête publique, de sorte que les réclamants n'ont pas été induits en erreur sur ce point.

Ces dérogations n'ont pas été décidées d'initiative par le fonctionnaire délégué mais étaient inhérentes au projet, donc à la demande. Dès lors, elles ne doivent pas tendre à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Pour le surplus, le projet n'implique aucune dérogation aux dispositions du PRAS qui sont invoquées au moyen. Il s'agit de textes dont l'application nécessite des mesures particulières de publicité, mais non de prescriptions auxquelles le projet dérogerait nécessairement.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Deuxième et troisième branches réunies

Une autorité demeure libre de changer de point de vue à condition d'exposer spécifiquement les raisons de ce changement. Il n'y a de revirement appelant une motivation spécifique que si le projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué est similaire à un projet précédent et que l'autorité a adopté deux attitudes apparemment contradictoires pour une affaire déterminée, attitudes se succédant dans un délai rapproché, dans un même contexte et alors que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative et que n'apparaît aucun élément nouveau expliquant la contradiction.

La motivation d'un revirement d'attitude s'impose avec une rigueur particulière dans le cas d'un permis dérogatoire. Même si, en droit bruxellois, aucune règle n'impose de motiver l'octroi de dérogations par des circonstances exceptionnelles, il demeure que l'article 153, § 2, du CoBAT doit s'interpréter de manière restrictive et que son application doit être dûment motivée. Toute autre solution méconnaîtrait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui y a recours de vider la norme principale de sa substance, en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision. En tout état de cause, le fonctionnaire délégué doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action. Il doit justifier en quoi la dérogation sollicitée lui paraît demeurer dans des limites compatibles avec les objectifs du règlement auquel il est dérogé.

L'article 4 du Titre I^{er} du R.R.U. dispose comme suit :

- " § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
- 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
 - 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
 - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
 - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence".

L'article 6 du même Titre I^{er} de ce règlement prévoit notamment ce qui suit :

- " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :
- 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence; (Fig. 7A; 7B)
 - 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A; 8B; 8C; 8D)
- Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.
[...]"

En l'espèce, le projet déroge de manière très importante à ces dispositions et il réduit fortement la superficie de pleine terre de l'intérieur d'îlot. Dans son avis défavorable unanime du 6 novembre 2014, sur la précédente demande de permis d'urbanisme, la commission de concertation avait relevé différents motifs

relatifs au non-respect du PRAS et du R.R.U. Elle affirmait notamment que la demande pourrait être acceptée "moyennant une diminution sensible du programme général de la demande afin de rééquilibrer les volumes bâtis projetés sur la parcelle", que la dérogation à la règle de profondeur était "trop importante, surtout aux étages en raison des volumes projetés et notamment du gabarit général de l'immeuble, notamment en regard du gabarit du bâtiment voisin 1391, agrandi récemment" et que la dérogation à la règle de hauteur ne pouvait être admise, "la demande étant trop invasive dans l'intérieur de l'îlot et par rapport aux limites mitoyennes, notamment par la hauteur de bâtisse du projet et doit être fortement diminuée" Si le projet modifié présente certains éléments nouveaux, notamment l'augmentation des reculs latéraux, un nouveau plan paysager et la réduction du 2^e étage, il reste très similaire au projet précédent en termes de hauteur et de gabarit, notamment en regard du gabarit du bâtiment de la requérante. La motivation formelle du permis ne fait pas apparaître les motifs pour lesquels l'attitude de l'autorité a évolué à ce sujet et en quoi le projet modifié pouvait bénéficier de dérogations portant atteinte à l'intérieur d'îlot.

Les deuxième et troisième branches du moyen sont, dans cette mesure, fondées.

Ces éléments suffisent à justifier l'annulation de l'acte attaqué, il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête.

VIII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de sept cents euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif COMITÉ DU QUARTIER FOND'ROY est accueillie.

Article 2.

Le permis d'urbanisme délivré le 16 juillet 2015 à la s.a. Bercom International c/o Monsieur Jacques Berrebi pour un bien situé chaussée de Waterloo 1393 à Uccle et ayant pour objet la transformation et l'extension d'un immeuble d'habitation avec la création d'un logement, du siège d'une société d'édition et de deux locaux commerciaux est annulé.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à charge de la première partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le dix octobre deux mille dix-huit, par :

Imre KOVALOVSKY,
Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Caroline HUGÉ,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Imre KOVALOVSKY.