

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.546 du 23 décembre 2021

A. 230.573/XV-4408

En cause : **la société anonyme ANTCAR**,
ayant élu domicile chez
M^e Françoise BALON, avocat,
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 :

**la société anonyme
BERCOM INTERNATIONAL**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean LAURENT
et Frédéric HEYLBROECK, avocats,
avenue Louise, 250
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 mars 2020, la société anonyme Antcar demande l'annulation de « la décision du 14 janvier 2020 du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle octroyant à la société anonyme Bercom International un permis d'urbanisme tendant à démolir partiellement un immeuble d'habitation, construire des annexes latérales et en intérieur d'îlot sur un à trois niveaux et un parking en sous-sol, implanter des commerces et une activité de création de biens immatériels en partie dans l'immeuble existant et dans les annexes neuves, aménager un logement au deuxième étage en partie dans l'immeuble et dans l'extension, [et] modifier la zone de recul sur un bien sis chaussée de Waterloo 1393 à Uccle ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 10 juillet 2020, la société anonyme Bercom International demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 17 juillet 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention 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 6 décembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 décembre 2021.

M^{me} Pascale Vandernacht, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Lauriane Olivier, *loco* M^e Françoise Balon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{me} Lydie Jerkovic, juriste en chef, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Jean Laurent, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, 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 9 juillet 2014, une première demande de permis d'urbanisme est introduite par la partie intervenante, en vue de la transformation et de l'extension

d'un immeuble d'habitation avec maintien d'un logement et la 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 donne un avis défavorable unanime, à la suite duquel la société renonce à sa demande.

2. Le 27 janvier 2015, la partie intervenante 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 partie requérante.

5. Le 1^{er} avril 2015, la commission de concertation donne 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 du 20 mai 2015, et réceptionné le 21 mai 2015, le fonctionnaire délégué fait part à la partie adverse de son intention de donner un avis motivé en application de l'article 126, § 6, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Le 25 juin 2015, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel et accorde les dérogations demandées.

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

9. Le 16 juillet 2015, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Par son arrêt n° 242.600 du 10 octobre 2018, le Conseil d'État annule ce permis d'urbanisme.

10. Par un courrier du 31 octobre 2018, la partie requérante met en demeure la partie intervenante de respecter l'autorité de la chose jugée de l'arrêt

n° 242.600, précité, de restituer les lieux dans leur *pristin* état et de lui fournir un calendrier d'exécution des travaux à cette fin.

11. Par une citation directe du 29 mars 2019, devant le Tribunal correctionnel de Bruxelles, la partie requérante enjoint la partie intervenante de respecter l'autorité de la chose jugée de l'arrêt précité et, partant, de procéder aux remises en état qui s'imposent.

Cette demande est rejetée par un jugement du 21 janvier 2020.

12. Le 19 février 2019, la partie intervenante introduit une troisième demande de permis d'urbanisme de régularisation auprès de l'administration communale de la commune d'Uccle visant le bien précité et ayant pour objet la démolition partielle d'un immeuble d'habitation, la construction des annexes latérales et en intérieur d'îlot sur un à trois niveaux et un parking en sous-sol, l'implantation de commerces et d'une activité de création de biens immatériels en partie dans l'immeuble existant et dans les annexes neuves, l'aménagement d'un logement au deuxième étage en partie dans l'immeuble existant et dans l'extension, et la modification de la zone de recul.

13. Les 4, 13, 27 mars, et 3 avril 2019, la partie intervenante dépose des documents complémentaires.

14. Le 17 avril 2019, une attestation de réception de dossier complet est établie.

15. Du 21 mai au 4 juin 2019, une enquête publique est organisée et trois réclamations sont déposées, dont celle de la partie requérante.

16. Le 19 juin 2019, la commission de concertation reporte son avis dans l'attente d'une visite sur place.

17. Le 26 juin 2019, la commission de concertation donne un avis favorable majoritaire mais 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) sur le projet.

18. Le 23 juillet 2019, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse donne un avis favorable conditionnel, en application de l'article 191 du CoBAT.

19. Le 7 août 2019, la demande de permis d'urbanisme est adressée au fonctionnaire délégué par la partie adverse.

20. Par un courrier du 12 août 2019, le fonctionnaire délégué fait part à la partie adverse de son intention d'intervenir dans la procédure, en application de l'article 126, § 6, du CoBAT.

21. Le 20 septembre 2019, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel et accorde les dérogations demandées.

22. Le 22 octobre 2019, la partie intervenante introduit des plans modifiés, en application de l'article 191 du CoBAT.

23. Le 14 janvier 2020, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme précité.

Cette décision est notamment motivée comme suit :

« [...] »

Art. 1^{er}. Le permis est délivré pour les motifs suivants :

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44503-2019 introduite le 19/02/2019 par la société anonyme Bercom International [...], et modifiée en application de l'article 191 du CoBAT en date du 22/10/2019, et visant à démolir partiellement un immeuble d'habitation, à construire des annexes latérales et, en intérieur d'îlot sur un à trois niveaux et un parking en sous-sol, à implanter des commerces et une activité de création de biens immatériels en partie dans l'immeuble existant et dans les annexes neuves, à aménager un logement au deuxième étage en partie dans l'immeuble existant et dans l'extension, ainsi qu'à modifier la zone de recul sur le bien sis chaussée de Waterloo 1393;

Vu 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, le long d'une voirie régionale et d'un espace structurant;

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

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

- ◆ application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot;
- ◆ application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;

◇ application de la prescription particulière n° 3.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'augmentation des superficies de plancher des activités productives;

■ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

◇ 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 ou d'esthétique :

■ non-respect de l'article n° 4 - § 1 qui prescrit que : "Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, (...) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'extension dépasse cette profondeur maximale;

■ non-respect de l'article n° 6 - § 1 qui prescrit que : "La toiture répond aux conditions suivantes : (...) 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", en ce que l'extension dépasse cette hauteur maximale;

■ non-respect de l'article n° 11 - § 1 qui prescrit que : "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès", en ce qu'ils y sont aménagés [sic] une logette pour abriter les compteurs, une pergola abritant les vélos et un local poubelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2019 au 04/06/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

◇ L'arrêt du Conseil d'État n° 242.600 du 10 octobre 2018, annulant le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015, délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 16 juillet 2015 à la société anonyme Bercom International [...] porte à la fois sur la forme - l'absence de "motifs pour lesquels l'attitude de l'autorité a évolué et en quoi le projet modifié pouvait bénéficier de dérogations portant atteinte à l'intérieur d'ilot" et le fond - en ce qu'il a constaté que le nouveau projet "reste très similaire au projet précédent en termes de hauteur et de gabarit",

◇ Le projet déroge au titre I, article 4, du RRU en ce qu'il dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle pour une distance de 20 centimètres mesurée sur plan, motif non repris dans la sollicitation de la dérogation,

◇ La densité a augmenté de 0.37 à 0.77,

◇ Le projet porte atteinte aux "éléments essentiels de la réglementation applicable" en l'espèce, la protection de l'intérieur de l'ilot et, notamment, "le maintien ou la création de surfaces de pleine terre",

◇ Le projet porte atteinte à la fonction principale de la zone, telle que définie à l'article 3.2, al.2, du PRAS en ce qu'à cet endroit, la fonction principale de la zone est le logement et que la portion de logement réservée par le projet n'est que de 22 %,

◇ Le projet contrevient également à la déclaration de politique générale du collège des bourgmestre et échevins. Cette déclaration vise notamment à n'autoriser les dérogations en intérieur d'ilot que si elles "permettent d'améliorer significativement l'intégration du projet dans son cadre environnant",

- ◊ Vu les modifications de volume survenues uniquement au deuxième étage, le projet n'est pas fondamentalement différent du projet ayant fait l'objet d'un avis de [la] commission de concertation défavorable unanime du 6 novembre 2014. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter de cet avis,
- ◊ Le demandeur [ne] stipule pas qu'il s'agit d'un permis de régularisation et fait fi de l'historique du dossier,
- ◊ Le poids du fait accompli ne saurait fonder la délivrance d'un permis de régularisation,
- ◊ Un "étage technique" a été réalisé, ne figurant pas aux plans, sous formes d'appareils de conditionnement d'air et de gaines techniques apparents sur la toiture du deuxième étage, en dérogation au titre I, art. 6, § 3, du RRU,
- ◊ Les terrasses génèrent des nuisances sur les parcelles voisines,
- ◊ Le nombre d'emplacements de parking est disproportionné au vu du quartier résidentiel dans lequel l'immeuble est implanté, mais néanmoins insuffisant en regard des activités projetées;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 19/02/2019 : dépôt de la demande;
- 29/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 17/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 21/05/2019 au 04/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 19/06/2019 : séance publique de la commission de concertation et report de l'avis dans l'attente d'une visite sur place;
- 26/06/2019 : séance publique de la commission de concertation et avis favorable et non unanime (abstention de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme et de Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel) émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;
- 20/09/2019 : Avis favorable du Fonctionnaire délégué, à condition de :
 - ◊ intégrer le local compteur, le parking vélo et le local poubelle à l'intérieur du bâtiment;
 - ◊ supprimer les murs en gabion, prévoir une grille et/ou une haie basse qui favorise la visibilité des aménagements paysagers de la zone de recul, comme par exemple sur la parcelle voisine de droite;
 - ◊ Les seuls aménagements autorisables en zone de recul sont les accessoires liés à l'accessibilité du bâtiment, le reste doit être planté et en pleine terre.
- 07/10/2019 : Demande de plans modificatifs (article 191).
- 22/10/2019 : Réception de plans modificatifs.

Vu les projets successifs et actes administratifs et avis antérieurs au dépôt de la présente demande, à savoir :

- ◊ La demande de permis d'urbanisme n° 16-41737-2014, déclarée sans suite en date du 18/02/2015, qui a néanmoins donné lieu à un avis de la commission de concertation développé ci-dessous;
- ◊ L'avis de la commission de concertation, défavorable et unanime, du 06/11/2014 relatif à la demande de permis retirée, aux caractéristiques différentes de la présente demande en termes de programme, d'implantation et de volumétrie,
- ◊ Les motifs principaux suivants qui sous-tendent cet avis :
 - Le programme projeté est mal défini, l'activité de bureau devrait être requalifiée en activité productive, les différentes fonctions doivent être physiquement indépendantes, le nombre et la répartition des logements sont erronés, le gabarit induit au deuxième étage est trop important;

- L'emprise des sous-sols est trop importante, elle ne ménage pas de retrait latéral permettant d'implanter des arbres à haute tige (maintenir 2,50 mètres de recul minimum) et ne maintient pas assez de pleine terre;
- La profondeur projetée en intérieur d'îlot porte atteinte au caractère verdurisé du quartier, surtout aux étages en regard de la hauteur du voisin 1391 agrandi peu de temps avant. Le projet ne permet pas d'implanter de reculs arbustifs en zone latérale et arrière, la hauteur de l'annexe sans dégagement des étages est trop importante;
- Le caractère patrimonial de l'immeuble existant doit mieux être mis en valeur par rapport aux volumes projetés;
- La demande telle qu'introduite nécessite trop de modifications que pour être acceptée, elle induit une diminution du programme et des volumes construits afin d'en diminuer l'impact sur l'intérieur d'îlot;
- ◆ Le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015, délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 16 juillet 2015 à la SA Bercom International [...];
- ◆ Le permis d'urbanisme n° 16-42543-2015 délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 9 juin 2016, et portant sur la modification du permis 16-42056-2015;
- ◆ La demande de permis d'urbanisme n° 16-43484-2015, portant sur des enseignes publicitaires et une mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul, non délivrée à ce jour;
- ◆ L'arrêt du Conseil d'État n° 242.600 du 10 octobre 2018, annulant le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015, délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 16 juillet 2015 à la SA Bercom International [...], aux motifs suivants :
- 2° moyen : le transmis des lettres et réclamations consécutifs à l'enquête publique n'a pas été effectué dans le respect des obligations légales;
- 3° moyen : les conditions de l'avis du SIAMU joint à la demande n'ont pas été reprises en condition dans le permis délivré;
- 4° moyen : le changement d'attitude de l'autorité délivrante n'a pas été suffisamment motivé en regard des motifs de refus de l'avis de [la] commission de concertation défavorable unanime du 06/11/2014 relatif à la demande de [permis] d'urbanisme n° 16-41737-2014, déclarée sans suite en date du 18/02/2015;

Considérant, au vu de ce qui précède, et consécutivement à l'arrêt du Conseil d'État du 10 octobre 2018, que tous les actes et travaux autorisés dans les permis précités doivent être reconsidérés à l'aune de la présente demande de permis;

Considérant également que les différents avis relatifs à ces actes et travaux émis dans le cadre de ces procédures restent d'actualité et ne peuvent être ignorés dans le cadre de la présente motivation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 19/08/2019 et joint à la demande;

Considérant qu'en ce qui concerne l'arrêt du Conseil d'État n° 242.600 du 10 octobre 2018, annulant le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015, délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 16 juillet 2015 à la SA Bercom International [...] :

Le Conseil d'État s'est notamment saisi du 4° moyen stipulant que le changement d'attitude de l'autorité délivrante n'a pas été suffisamment motivé en regard des motifs de refus de l'avis de commission de concertation défavorable unanime du 06/11/2014 relatif à la demande de [permis] d'urbanisme n° 16-41737-2014, déclarée sans suite en date du 18/02/2015, en raison du fait que le projet "reste très similaire au projet précédent en termes de hauteur et de gabarit". Il en ressort

qu'il ne faut pas interpréter la remarque du Conseil d'État comme un jugement sur le fond, il ne fait que constater qu'au vu d'une similarité invoquée par les requérants quant aux volumes et implantations des deux projets, un changement d'attitude aurait dû être motivé, c'est bien cette absence de motivation qui est la source de l'annulation et non la nature même de la construction;

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

◆ La demande se situe le long de la chaussée de Waterloo, laquelle constitue un axe de pénétration important dans le territoire régional, étant bordée tantôt d'un liseré de noyau commercial tantôt de points de variation de mixité, ce qui constitue une transcription, dans le plan régional d'affectation du sol, des caractéristiques historiques d'un environnement mixte en matière d'affectations, constituant depuis des décennies une mixité dynamique à caractère principalement commercial;

◆ De par cette implantation, la demande doit à la fois être évaluée dans le contexte local des parcelles adjacentes mais également dans une vision à plus grande échelle englobant les immeubles à front de voirie de la chaussée de Waterloo depuis l'entrée de la ville, située à l'orée de la forêt de Soignes, jusqu'à l'avenue du Prince de Ligne;

◆ Les rives bâties de la chaussée de Waterloo diffèrent des autres rives des îlots qu'elle longe, raison pour laquelle le plan régional d'affectation du sol y a prévu soit des liserés de noyau commercial, soit des points de variation de mixité;

◆ Il en résulte un quartier à typologie mixte, constitué tantôt d'immeubles en mitoyenneté tantôt de constructions isolées, de style architectural, de gabarit et d'affectations divers et variés, et adaptés aux besoins fonctionnels et programmatiques des entreprises et commerces qui y prospèrent, dont certains en application de la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol;

◆ Le bâtiment existant faisant l'objet de la demande de transformation et d'extension, avec changement d'affectation :

- relève d'un style architectural mixte, alliant à la fois des éléments du style cottage et du style éclectique;
- est constitué d'un corps de logis principal de gabarit rez-de-chaussée plus deux étages, flanqué de deux dépendances symétriques orientées en façade arrière;
- développe une surface de plancher de 440 m² en affectation d'habitation;

◆ La parcelle faisant l'objet de la demande est bordée à gauche d'une construction isolée (n° 1395, d'une superficie de 327,04 m², affectée au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux niveaux supérieurs) de style et de gabarit similaire, située sur une parcelle profonde et arborée;

◆ La parcelle de droite (n° 1391) est occupée à front de voirie par un immeuble :

- de style néo-classique de gabarit rez-de-chaussée plus deux niveaux, le deuxième étage étant mansardé;

■ qui a fait l'objet d'une rénovation lourde et d'une extension substantielle :
- par le permis d'urbanisme n° 16-39745-2010, ayant autorisé une superficie hors sol de 1.182,86 m² et, en matière d'affectations 914,71 m² de commerce aux niveaux inférieurs (sous-sol et rez-de-chaussée) et 922,91 m² de logement répartis à la fois aux niveaux supérieurs et dans une villa isolée en intérieur d'îlot), et comporte des annexes de style contemporain à front de voirie et en intérieur d'îlot;

- par le permis d'urbanisme n° 16-40662-2012 tendant à régulariser les actes et travaux non conformes au permis d'urbanisme précité, ceux-ci ayant porté la superficie bâtie à 1.238,84 m², le taux d'emprise au sol à 0.31 et l'indice P/S à la valeur de 0,59;

■ qui se complète d'un immeuble d'habitation indépendant qui a été bâti en intérieur d'îlot;

◇ Le paysage en intérieur d'îlot est caractérisé par la présence de nombreux arbres à haute tige ayant pu se développer sur des parcelles de grande superficie;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

◇ faisait suite à l'annulation du permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 par le Conseil d'État, et :

■ qu'à cet égard, il y a lieu de prendre en compte et de mettre en lumière les différences entre la demande de permis d'urbanisme n° 16-41737-2014, déclarée sans suite en date du 18/02/2015, après avoir néanmoins donné lieu à une enquête publique et à un avis de la commission de concertation;

■ que cette analyse révèle des différences notoires entre cette première demande et le projet faisant l'objet du permis d'urbanisme annulé, sur les aspects suivants :

- la demande n° 16-41737-2014 comportait un niveau de sous-sol (rez-2) d'une profondeur de 34,40 mètres et une zone de jardin de pleine terre de 13,33 mètres (exception faite d'un escalier de secours ponctuel en fond de garage) alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 porte la profondeur de ce jardin de pleine terre à 15,36 mètres, et situe l'escalier dans la bâtisse, dont la profondeur reste en deçà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle,

- la demande n° 16-41737-2014 comportait un niveau de sous-sol (rez-1) et d'une zone de jardin de pleine terre de profondeurs identiques alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 aligne la profondeur de ce niveau de rez-1 sur celle du rez-2 et reste donc également en deçà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle,

- la demande n° 16-41737-2014 comportait un rez-de-chaussée partiellement mitoyen (profondeur de 7,50 mètres sur l'axe mitoyen) à l'immeuble sis au n° 1395 et d'une profondeur totale de 35,40 mètres (bâtisse existante comprise) et une zone de jardin de pleine terre de 13,24 mètres (la trémie de l'escalier de secours étant recouverte par une grille dans le plan du jardin) alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 s'étend cette fois sur toute la largeur de la parcelle, avec une profondeur de bâtisse commune de 5 mètres sur l'axe de mitoyenneté 1391/1393 et une profondeur totale (bâtisse existante comprise) de 33,40 mètres à ce niveau; il en découle un gain de 2 mètres sur toute la largeur de la façade arrière,

- la demande n° 16-41737-2014 comportait un 1^{er} étage, partiel et à la volumétrie articulée, d'une profondeur totale (bâtisse existante comprise) de 33,90 mètres et en recul de 9,06 mètres par rapport à la limite parcellaire du bien sis au n° 1391 alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 ramène cette profondeur à 31,40 mètres à ce niveau; il en découle également, à ce niveau, un gain de 2,50 mètres sur toute la largeur de la façade arrière, mais un recul réduit à 6,12 mètres par rapport à la limite parcellaire du bien sis au n° 1391,

- la demande n° 16-41737-2014 comportait un second étage, également partiel et à la volumétrie articulée, d'une profondeur totale de 31,80 mètres et en recul de 9,06 mètres par rapport à la limite parcellaire du bien sis au n° 1391 alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 ramène cette profondeur à 24,10 mètres (bâtisse existante comprise), la distante latérale par rapport à la limite parcellaire 1391/1393 étant maintenue à 9,06 mètres; il découle de cette comparaison que l'augmentation de profondeur par rapport à celle de l'aile droite (gabarit R+1+T)

de la maison existante, l'extension au 2^e est limitée à 5 mètres (et se voit substantiellement réduite de 7,70 mètres),

- la demande n° 16-41737-2014 comportait des hauteurs sous plafond respectives de 3,99 mètres au rez-de-chaussée, de 3,13 mètres au 1^{er} étage partiel et de 2,70 mètres au 2^e étage partiel et le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 maintient ces hauteurs sous plafonds,

- la demande n° 16-41737-2014 proposait, pour l'extension, un volume d'une hauteur totale de 11,89 mètres (soit 1,4 mètre de moins que le faite de la toiture de la bâtisse existante, et le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 maintient ce rapport de hauteurs,

- la demande n° 16-41737-2014 portait sur une bâtisse de 1.319,21 m² hors sol, à l'indice P/S de 0,91 et à l'emprise au sol de 42 % alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 portait sur une bâtisse de 1.150,43 m² (soit - 168,57 m² déduits en bonne partie du 2^e étage), à l'indice P/S de 0,79 soit -0,12) et à l'emprise au sol de 34 % (soit - 8 %)

- en termes d'affectation, la demande n° 16-41737-2014 comportait 876,72 m² de bureau, 147,57 m² de commerces et 294,91 m² de logement, alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 portait sur 721,61 m² de production de biens immatériels, 143,30 m² de commerce et 285,52 m² de logement,

- en termes d'architecture, le parti du projet est comparable, proposant des volumétries cubiques de facture contemporaines et largement vitrées, en dialogue et transition par rapport à l'architecture de la villa originelle, ce qui a pu laisser croire et affirmer aisément que le projet n'était guère modifié, alors que la comparaison des divers aspects constitutifs du projet attestent d'une modification d'implantation, de volumétrie et de répartition des niveaux au sein des volumes bâtis, dans un sens d'une meilleure adéquation au lieu, mais également dans celui que permet le plan régional d'affectation du sol pour une parcelle de cette affectation (zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité);

◇ différait tant de la demande de permis d'urbanisme n° 16-41737-2014, déclarée sans suite en date du 18/02/2015, que du permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 annulé par le Conseil d'État en ce que :

- elle porte désormais sur une bâtisse de 1.110,83 m², un indice P/S de 0,77 et une emprise au sol de 34 %, aspects cette fois comparables à ceux du permis d'urbanisme annulé et encore légèrement inférieurs à ceux de la demande laissée sans suite;

- le programme reste comparable, avec 729 m² d'espaces de production de biens immatériels, 136 m² de commerce, et une affectation de logement pour 245,60 m²;

◇ proposait en outre la mise en conformité des actes et travaux préalablement réalisés, à savoir :

- La démolition d'une partie des annexes arrière de l'immeuble initial et la reconstruction à la fois d'extensions latérales jusqu'en mitoyenneté à front de voirie et d'une extension en intérieur d'îlot, en retrait des limites mitoyennes;

- Les annexes en mitoyenneté se développent au niveau rez-de-chaussée côté droit, rez-de-chaussée et premier étage côté gauche tandis que l'annexe en façade arrière présente un rez-de-jardin, un premier étage en retrait d'approximativement 2,00 mètres vers le fond de la parcelle et un deuxième étage centré sur le corps principal de l'annexe avec retrait du côté de la parcelle de gauche et un retrait de 5,00 mètres en façade arrière avec une terrasse accessible;

- L'immeuble ainsi recomposé, dont la superficie totale est portée à 1.111 m² hors sol, est affecté :

- ◆ en deux entités commerciales du côté de la chaussée (137 m²);

- ♦ en une activité de production de biens immatériels dans l'annexe arrière et le bâtiment initial (729 m²);
- ♦ en un logement au deuxième étage dans l'annexe arrière et le bâtiment principal (245 m²);
- Le bâtiment comporte deux niveaux de sous-sol, dont :
 - ♦ le niveau -2 est dévolu aux caves et locaux accessoires aux différentes affectations;
 - ♦ le niveau -1 est occupé par un parking de 12 emplacements à usage des différentes activités, il est accessible par une rampe bordant la limite mitoyenne de gauche et des caves pour les commerces et l'activité de production;
- L'érection à l'alignement d'une palissade en treillis d'acier et gabions comportant deux portails aux extrémités, cette palissade intégrant également un local technique pour les raccordements aux impétrants, un local poubelle et une pergola abritant les vélos. Un treillis métallique et des haies (1,80 mètre de haut) sont implantés le long des mitoyennetés en zone de recul;

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations suivantes :

♦ en matière d'implantation et de gabarit :

- Il convient de maintenir les qualités architecturales et patrimoniales de l'immeuble existant, lequel participe du caractère de cette portion de la chaussée de Waterloo;
- La parcelle de droite bénéficie également du point de variation de mixité et comporte une bâtisse en intérieur d'îlot, à l'instar de plusieurs des parcelles qui caractérisent les rives des îlots les plus proches qui longent la chaussée en bénéficiant systématiquement de points de variation de mixité et qui constituent le cadre urbain environnant;
- Il n'est dès lors pas inenvisageable de développer un projet dans l'intérieur d'îlot, les prescriptions de la zone mixte n'édicte pas les mêmes restrictions que celles de la zone d'habitation en matière d'affectation, à condition toutefois d'en préserver les qualités végétales et paysagères, singulièrement au droit du logement en fond de parcelle;
- On constatera que le projet s'inscrit pleinement dans le respect de la prescription 3.5 du plan régional d'affectation du sol qui s'applique à cette rive de l'îlot;
- Les gabarits de ces constructions sur la parcelle de droite ont été limités à respectivement un niveau pour l'extension en intérieur d'îlot et deux niveaux en fond de parcelle, ce qui a été jugé approprié afin de garantir les qualités d'habitabilité des immeubles situés le long de l'avenue de Foestraets, jouxtant ladite parcelle sur son côté droit. Le bâtiment avant et son annexe étant dévolus à de l'activité économique, ils sont à même de supporter une nuisance potentielle supérieure à ce qui serait recommandable pour du logement;
- Au vu de l'orientation et de la proximité de l'angle entre la chaussée de Waterloo et l'avenue de Foestraets, l'appréciation du bon aménagement des lieux entre la parcelle de droite et celle sur laquelle porte la demande diffère en fonction de ces aspects à prendre en compte;
- L'immeuble existant sur la parcelle faisant l'objet de la demande, initialement isolé, présente des qualités patrimoniales qui contribuent au caractère typique et varié de cette portion de la chaussée de Waterloo, située à mi-chemin entre l'orée de la forêt de Soignes et le contexte plus urbain du Vivier d'Oie;
- Il apparaît, à la lecture des plans, que le projet ne s'implante pas au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, suivant le mesurage effectué conformément aux prescriptions en vigueur, et que la dérogation au titre I, article 4, ne doit donc pas être sollicitée pour ce motif;

- Par contre, au vu des photos aériennes transmises par les réclamants, il apparaît bien que des équipements techniques susceptibles d'être soumis à permis d'urbanisme ont été installés sur la toiture et que ces éléments doivent faire l'objet de la présente régularisation, et il incombe au demandeur de clarifier ses intentions à ce sujet;
- Le projet induit une augmentation importante de la densité sur la parcelle, mais ce seul critère n'induit pas de remarques particulières, il convient d'analyser l'impact de la demande en regard des volumes bâtis et de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent, sachant notamment que :
 - les parcelles sur la rive de l'îlot longeant la chaussée bénéficient d'un point de variation de mixité au plan régional d'affectation du sol;
 - que les autres parcelles de l'îlot sont affectées en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
 - que la partie ouest de cet îlot est régie par le vaste plan particulier d'affectation du sol n° 48bis & ter qui en garantit le caractère résidentiel dans des critères de basse densité,
 - qu'il en va de même pour les 9 premiers îlots qui suivent, sur plus de 2,2 kilomètres, l'entrée sur [le] territoire communal et régional;
- S'agissant d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme et effectivement bâti, l'historique du dossier et la situation de fait sont bien connus de l'autorité délivrante et de l'administration en charge du dossier, tous les rétroactes sont pris en compte dans le cadre de cette demande de permis;

◇ en matière de programme :

- Le bien est situé en point de variation de mixité, les prescriptions applicables sont celles de la zone de mixité, le programme, constitué d'activités productives, de commerce et d'habitation correspond bien aux prescriptions légales et à l'activité générale de cette portion de la chaussée de Waterloo;
- La continuité du logement est assurée, nonobstant le ratio de 22 % de logement sur la parcelle, les prescriptions ne faisant pas mention d'un minimum à maintenir et compte tenu que ce ratio semble suffisant en regard du point de variation de mixité qui induit une présence renforcée des activités dans cette zone;

◇ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Le projet maintient une zone de 50 % de surface perméable, conformément aux prescriptions urbanistiques, la répartition de ces zones permet la plantation de haies et arbustes aux limites latérales du terrain le long des mitoyennetés, certains sujets de plus grande taille ont été conservés, d'autres ajoutés comme repris au plan paysagé joint à la demande, ce qui participe des qualités paysagères et végétales de cette zone, laquelle présente la particularité d'être une zone d'habitation à prédominance résidentielle à laquelle sont applicables les prescriptions d'une zone de mixité. L'aménagement paysager tel que proposé couplé aux implantations, gabarit, composition architecturale et programme forment un ensemble cohérent bien intégré à son environnement;
- L'aménagement de la zone de recul induit des mesures particulières de publicité, voir *infra*;

◇ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- La capacité du parking est en adéquation avec les fonctions présentes dans le bâtiment, la rampe de parking est facilement accessible, les 12 emplacements de parking contribuent à désengorger l'espace public du stationnement en voirie où une rotation importante est souhaitée en raison du caractère commercial du lieu;

- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
Voir avis du service technique de la Voirie;

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

Concernant les motifs d'enquête liés aux prescriptions programmatiques du PRAS :

- Les caractéristiques architecturales de l'ensemble tel que proposé sont en adéquation avec le programme, les superficies d'activité productive développées (729 m²) y trouvent leur place sans porter atteinte à la fonction principale de la zone (le logement), elles permettent d'implanter dans un environnement urbain une activité économique qui participe à la vitalité du quartier, en adéquation avec la prescription particulière n° 3.2 du plan régional d'affectation du sol portant sur l'augmentation des superficies de plancher des activités productives jusqu'à 1.500 m²;
- La suppression de 250 m² de superficie de logement pour permettre la réalisation du programme est compensée par la construction d'un immeuble d'habitation sur une zone contigüe (zone d'habitation), à savoir le permis d'urbanisme relatif à l'avenue Montjoie, 165, cette disposition est conforme à la prescription générale n° 12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;
- Concernant les volumes et l'implantation :
 - Les deux annexes ajoutées de part et d'autre de l'immeuble existant sont bâties en mitoyenneté, elles dérogent au Titre I article 4 du RRU, en ce qu'elles dépassent les profils des deux immeubles voisins;
 - L'ajout d'annexes en retrait du corps de logis principal permet d'intégrer l'immeuble ainsi recomposé dans son environnement péri-urbain, le raccord architectural avec les immeubles adjacents est sobre, les qualités patrimoniales de l'immeuble initial sont mises en valeur notamment par le soin accordé au raccord entre les parties neuves et anciennes : le pignon avant du corps de logis principal est bien dégagé, les façades latérales restent identifiables, seule la façade arrière est accolée au bâti neuf jusqu'au deuxième étage;
 - Les deux annexes en mitoyenneté ne portent pas atteinte au voisinage direct vu la faible profondeur des profils en question et la limitation des gabarits à un rez-de-chaussée côté gauche et rez-de-chaussée et premier étage côté droit;
 - Ce parti architectural respectueux des raccords à opérer avec le patrimoine et de l'environnement direct à front de la chaussée induit le développement du projet, proportionné à la contenance de la parcelle, par un gabarit plus important en intérieur d'îlot, l'annexe projetée à l'arrière du bâtiment existant déroge au Titre I, articles 4 et 6, du RRU, en ce qu'elle dépasse la profondeur et la hauteur des profils mitoyens des deux immeubles voisins;
 - Ce faisant, le projet maintient des zones de jardins interstitielles en évitant des constructions profondes de mitoyenneté à mitoyenneté, comme on en trouve, pour du bâti plus ancien, dans les îlots avoisinants;
 - L'impact de l'extension arrière est en effet atténué, du côté gauche, par un retrait de 4,00 mètres aux niveaux du rez-de-jardin et du premier étage et par un retrait supplémentaire d'1,00 mètre au deuxième étage. L'orientation est également favorable, l'immeuble ne projetant, sur la parcelle voisine en question, qu'une ombre portée habituelle pour ce type d'îlot urbain;
 - Les terrasses accessibles aux premier et deuxième étages respectent les prescriptions du Code civil et ne portent pas atteinte au voisinage direct, du fait notamment de la densité d'occupation des parcelles dans ce milieu urbain animé le long de la chaussée de Waterloo;

- Du côté droit, l'immeuble existant comporte déjà une annexe de gabarit rez-de-chaussée et premier étage avec toiture à versant, implantée à moins de 2,00 mètres de la limite mitoyenne, l'annexe neuve en intérieur d'îlot est implantée à plus de 6,00 mètres en retrait de cette limite. Un patio a été aménagé d'un retrait supplémentaire de plus de 2,00 mètres à la liaison avec l'annexe existante, le deuxième étage de l'annexe est aligné à fleur de ce retrait supplémentaire, ce qui amoindrit fortement l'impact visuel de l'ensemble et rend acceptable l'implantation et le gabarit tel que proposé, en regard notamment de l'affectation de l'immeuble voisin et de ses annexes;

■ Concernant l'atteinte à l'intérieur de l'îlot :

- La façade arrière respecte un retrait confortable vis-à-vis du fond de la parcelle, contiguë à celles qui sont régies par le plan particulier d'affectation du sol 48bis&ter précité;

- Le terrain voisin de droite présente la particularité de s'étendre derrière la parcelle faisant l'objet de la demande, de telle sorte que cette portion de terrain, peu accessible et véritablement en cœur d'îlot, n'est pas bâtissable dans sa forme actuelle et que l'effet d'ensemble des qualités paysagères en intérieur d'îlot est préservé;

- La parcelle de droite est de surcroît occupée par un immeuble d'habitation en intérieur d'îlot, l'implantation de l'annexe et le retrait de plus de 5,00 mètres du deuxième étage n'exercent pas d'impact significatif du fait, notamment, de la préservation d'un jardin paysager de bonne taille au droit de cet immeuble;

■ Concernant la zone de recul :

- L'aménagement de la zone de recul tel que proposé vise à intégrer les contraintes techniques d'un local compteur accessible et de divers équipements liés à l'utilisation du bâtiment (rangement vélo, local poubelle), de tels aménagement en zone de recul constituent une dérogation au Titre I, article 11, du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que ces éléments ne sont pas accessoires à l'entrée de l'immeuble et qu'ils encombrent la zone de recul, de plus, leur accollement à la palissade en treillis acier et gabion, ainsi que l'incorporation dans cette dernière d'une enseigne renforce l'effet de barrière visuelle et isole la zone de recul de l'espace public;

- L'ensemble ainsi constitué ne participe pas du bon aménagement des lieux, ce bâtiment étant essentiellement voué à être accessible de par les fonctions qu'il abrite (commerce et activité productive), il se doit d'être visuellement perceptible depuis l'espace public, à l'instar de l'immeuble de droite et d'autres bâtiments à la fonction comparable le long de la chaussée de Waterloo;

- De plus, la chaussée de Waterloo souffre de la prédominance de la voiture et de la minéralisation de ses zones de recul, ce constat est posé alors que le développement de l'activité commerciale y est croissant, une attention particulière doit être portée au renforcement de l'attractivité du paysage et à la présence du végétal en voirie;

- Ces constatations sur le bon aménagement des lieux résultent notamment de la vision développée par le collège des bourgmestre et échevins, lequel, dans sa déclaration de politique générale du 19 janvier 2019 stipule que :

♦ "La majorité a (...) la volonté de poursuivre le processus de végétalisation de la commune et d'adapter les espaces publics pour que tout le monde trouve sa place et s'y sente en sécurité";

♦ "Le développement territorial est au cœur des enjeux de développement durable et des défis environnementaux. Cette politique transversale règle le subtil équilibre entre le besoin de développement (économique, humain, *etc.*) et le besoin de préservation de l'environnement (biodiversité, paysages, ruralité, *etc.*). Il est donc aussi au cœur des enjeux du développement socioéconomique de notre commune. Il s'agit de mettre en place un urbanisme de qualité et plus attractif

pour encadrer la densification et préserver le caractère vert essentiel de notre commune via un urbanisme raisonné, durable, qualitatif et respectueux des habitant(e)s, qui repose sur des balises claires, et ce pour des raisons de sécurité juridique et d'équité entre citoyen(ne)s. Les enjeux urbanistiques sont particulièrement variés compte tenu de la diversité des quartiers. Toutefois, la priorité est qu'Uccle reste une commune verte renforcée par son maillage bleu. Les zones paysagères seront maintenues face à une densification raisonnable, privilégiant les parcelles bâties";

♦ L'aménagement de la zone de recul devrait être revu en conséquence : le local compteur déplacé à l'intérieur du bâtiment, ou le long de la mitoyenneté, le parking vélo intégré à l'intérieur du bâtiment tout comme le local poubelle. Les seuls aménagements autorisables en zone de recul sont les accessoires liés à l'accessibilité du bâtiment, le traitement de la clôture à l'alignement devra limiter au maximum l'usage de matériaux minéraux et favoriser la visibilité des aménagements paysagers, comme par exemple sur la parcelle voisine de droite; En conclusion,

Considérant, en fonction des comparaisons entre les projets successifs sur cette parcelle et de l'argumentaire développé ci-dessus :

- que la construction réalisée diffère sensiblement du projet ayant fait l'objet de l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 06/11/2014, et suffisamment pour ne pas considérer que les 2 projets sont similaires;
- que le projet a évolué en prenant en compte les remarques émises dans cet avis de ladite commission ;
- que, notamment, le volume et les caractéristiques architecturales de la maison d'origine ont été maintenus, et que le programme a été adapté aux caractéristiques du lieu, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un immeuble mixte de commerce, activité productive et logement, et que ce programme correspond aux caractéristiques de la zone et des possibilités qu'offre le plan régional d'affectation du sol à cet endroit.

Considérant que la demande devait se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux : déplacer le local compteur à l'intérieur du bâtiment ou le long de la mitoyenneté, intégrer le parking vélo à l'intérieur du bâtiment tout comme le local poubelle. Les seuls aménagements autorisables en zone de recul sont les accessoires liés à l'accessibilité du bâtiment, le traitement de la clôture à l'alignement devra limiter au maximum l'usage de matériaux minéraux et favoriser la visibilité des aménagements paysagers, comme par exemple sur la parcelle voisine de droite.

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 14/10/2019) à la demande du collège des bourgmestre et échevins, en application de l'article 191 du CoBAT, par le dépôt de documents modifiés en date du 22/10/2019 :

- Le local compteur est supprimé de la demande, les compteurs seront intégrés à l'intérieur du bâtiment;
- La zone de recul ne comprend plus que des éléments paysagers;
- La clôture à l'alignement a été expurgée des éléments dérogatoires tels que local poubelle et abri vélo, les gabions en partie haute ont été supprimés, ce qui allège visuellement l'ensemble;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que ni le programme ni la volumétrie ne sont remis en question.
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs.

➤ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement tel que proposé ne s'inscrivait pas harmonieusement dans le contexte urbain immédiat.

Considérant que la demande modifiée (article 191 – documents indicés B et datés du 14/10/2019) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

Considérant en outre que la présente autorisation ne porte pas sur les enseignes publicitaires et éclairages extérieurs, lesquels devront faire l'objet, le cas échéant, d'une demande de permis d'urbanisme spécifique;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers;

La mise en œuvre du permis d'urbanisme n'est pas soumise à des conditions particulières de mise en œuvre autres que celles reprises à l'article 2 ci-après;

Le titulaire du permis devra :

1) Respecter les conditions émises par le SIAMU :

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué qui est notifié à la partie intervenante et à *Urban.Brussels* par des courriers du 16 janvier 2020, adressés par des plis recommandés.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la société anonyme Bercom International ayant été accueillie provisoirement, il y a lieu de l'accueillir dès lors qu'elle est la bénéficiaire de l'acte attaqué.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de « la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 4 et 6 du Titre I^{er} du Règlement régional d'urbanisme (RRU) adopté par l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I^{er} à VIII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, de l'article 153, § 2, du CoBAT, de l'absence ou de l'insuffisance de motifs adéquats et pertinents, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de bonne administration et de l'excès de pouvoir ».

Dans une première branche, la partie requérante estime que le projet autorisé par l'acte attaqué est 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, dont elle rappelle les motifs afférents au bon aménagement des lieux;
- et à un projet antérieurement autorisé par un permis d'urbanisme du 16 juillet 2015 qui a été annulé par l'arrêt n° 242.600 du 10 octobre 2018, précisément en raison de son caractère similaire au projet précédent et en raison de l'absence de motifs justifiant un revirement d'attitude de la part de l'autorité délivrante.

Elle observe que, tout comme dans le projet introduit antérieurement le 9 juillet 2014, l'immeuble projeté présentait un gabarit R+2 et ne prévoyait qu'un seul logement de taille considérable. Elle énumère les différences par rapport au projet antérieur, qu'elle estime marginales. Elle rappelle que, dans le cadre du recours antérieur, la partie adverse a déjà insisté sur la diminution de l'impact du volume bâti sur l'intérieur d'îlot, et sur l'équilibre entre les reculs et le gabarit projeté, y compris vis-à-vis du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 48bis et ter, par rapport à la limite arrière du terrain. Elle constate qu'une telle argumentation a cependant été rejetée par le Conseil d'État.

Elle estime que les enseignements de l'arrêt n° 242.600 du 10 octobre 2018 doivent s'appliquer *mutatis mutandis* au présent litige dès lors que l'acte attaqué autorise, à nouveau, un projet similaire aux deux projets antérieurs. Sur ce point, elle s'en réfère aux arguments que la partie intervenante a présentés lors du procès pénal, selon lesquels les actes et travaux réalisés, et donc couverts par l'acte attaqué, étaient, sauf les aménagements de la zone de recul, identiques à ceux autorisés par le permis d'urbanisme du 16 juillet 2015 puisque précisément réalisés sur la base de ce permis. Elle souligne que cette situation a été confirmée tant par l'architecte de la partie intervenante, que par le Président de la 61^e chambre du Tribunal francophone de première instance de Bruxelles, dans son jugement du 21 janvier 2020.

Elle relève qu'il est procédé, dans l'acte attaqué, à une analyse comparative du projet introduit en 2014 et de celui ayant abouti au permis d'urbanisme du 16 juillet 2015. Elle y voit une tentative, de la part de la partie adverse, de justifier son revirement d'attitude. Or, elle affirme que les modifications apportées sont marginales de sorte qu'elles ne peuvent donner une justification au revirement d'attitude de la part de l'auteur de l'acte attaqué. Elle ajoute qu'il ressort de cette analyse comparative que les hauteurs projetées ont bien été maintenues alors

que la commission de concertation avait apprécié défavorablement le projet de 2014 et recommandé que les hauteurs soient diminuées.

Elle considère qu'il n'est pas douteux que le projet autorisé par l'acte attaqué est identique à celui de 2015 et, partant, à celui de 2014, ce qui ressort tant du procès pénal, que de l'acte attaqué lui-même, qui admet que « le programme reste comparable ». Concernant les volumes et l'implantation, elle invite à procéder à un examen comparatif des plans de la demande de 2014, de ceux du permis de 2015 et enfin de ceux faisant partie de l'acte attaqué pour constater qu'il s'agit toujours du même projet en termes de hauteur et de gabarit. Concernant les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU, elle relève que celles-ci sont maintenues et demeurent toujours trop importantes. À ce sujet, elle renvoie à la seconde branche du présent moyen et conclut que le projet ne comporte aucune évolution ni aucun élément neuf intrinsèque qui justifierait le revirement d'attitude de la part de l'autorité et, partant, la délivrance de l'acte attaqué.

Selon elle, il n'existe pas davantage d'élément nouveau extrinsèque au projet qui expliquerait la délivrance de l'acte attaqué, le cadre environnant est toujours le même que celui existant en 2014 et en 2015.

Elle conclut que le revirement d'attitude opéré ne trouve son fondement dans aucune justification objective et raisonnable. Les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas non plus, à son estime, de s'assurer que son auteur ne s'est pas laissé influencer par le poids du fait accompli.

Dans une seconde branche, elle expose que l'acte attaqué autorise des actes et des travaux qui impliquent des dérogations importantes aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU ainsi qu'une extension du bâtiment existant en intérieur d'îlot, dans un contexte paysager caractérisé par une grande verdurisation des intérieurs d'îlot. Elle précise que la construction autorisée dépasse de plus de 13 mètres en profondeur le profil de la construction voisine située au n° 1391, ce qui équivaut à une dérogation de plus de 10 mètres. En termes de hauteur, elle répète que les gabarits sont identiques à ceux de la demande introduite en 2014 et de celle introduite en 2015.

Elle est d'avis qu'il résulte de ces dérogations que la construction litigieuse présente un volume tout à fait disproportionné pour la parcelle sur laquelle elle s'implante ainsi que pour la zone considérée. Elle explique que ce caractère démesuré a été à l'origine de l'avis défavorable de la commission de concertation sur le premier projet qui mentionnait « un bâtiment hors proportion » ou encore « un

gabarit trop important ». Elle maintient que les modifications apportées par rapport à ce premier projet revêtent un caractère tout à fait marginal.

Elle en déduit que les dérogations accordées, par leur nombre et leur importance, ont conduit à vider de leur substance les principales normes urbanistiques applicables.

Elle considère que l'ampleur de ces dérogations démontre une atteinte portée à l'intérieur de l'îlot et l'absence d'intégration du projet dans son cadre bâti environnant. Elle soutient que les considérations ayant justifié un avis défavorable de la commission de concertation, demeurent pertinentes dans le cadre de la demande introduite en 2019 et auraient dû fonder une décision de refus.

En réplique, sur la première branche, elle estime que la partie adverse verse dans l'erreur lorsqu'elle indique, dans l'acte attaqué, qu'il existe des différences « notoires » entre la demande de permis de 2014 et le projet ayant abouti à la délivrance de l'acte attaqué, qui justifieraient son revirement d'attitude au motif que les gabarits du projet seraient revus à la baisse.

Elle précise sur ce point ce qui suit :

- Le rez-de-chaussée « s'étend cette fois sur toute la largeur de la parcelle », en sorte qu'il s'agit d'une augmentation du gabarit par rapport au projet initial. Par ailleurs, le recul de 2 mètres en profondeur est tout à fait marginal compte tenu de l'ampleur de la construction;
- Le 1^{er} étage est désormais plus proche de la limite parcellaire du bien sis chaussée de Waterloo, 1391: recul de 9,06 mètres en 2014, « réduit à 6,12 mètres » actuellement. Selon elle, le retrait en profondeur de 2 mètres doit être considéré comme étant marginal;
- Concernant le 2^e étage, « la distance latérale par rapport à la limite parcellaire 1391/1393 étant maintenue à 9,06 mètres »;
- Les hauteurs sous plafond sont maintenues;
- La hauteur totale du volume (11,89 mètres) est maintenue;
- Les différences en termes de superficies de plancher, emprise au sol, indice PIS et volume sont marginales.

Elle en déduit que le gabarit général de l'immeuble n'a pas fait l'objet de modifications importantes par rapport au projet initial. Elle expose que l'auteur de l'acte attaqué a versé dans l'erreur en estimant que le projet ayant abouti à l'acte attaqué différait sensiblement de celui introduit en 2014 et que son revirement d'attitude n'est pas adéquatement motivé.

À propos de la seconde branche, elle souligne que l'acte attaqué ne réserve aucun développement quant à la dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU, seules les questions relatives à l'intérieur d'îlot et à la profondeur sont examinées.

Elle explique que la construction autorisée par l'acte attaqué présente une hauteur de plus de 11 mètres sur une profondeur de pas moins de 33,40 mètres au premier étage et 24,10 mètres au second étage. Elle soutient qu'il va de soi que ces gabarits sont disproportionnés, particulièrement eu égard au contexte urbanistique environnant. Ainsi, elle indique que le bien sis au n° 1395 de la chaussée de Waterloo présente une profondeur d'environ 10 mètres et un gabarit de R+1+T, quant au bien sis au n° 1391 de la même chaussée, il présente un gabarit de R+1+T uniquement à l'avant de la parcelle, l'arrière ne comportant qu'un seul niveau. Elle conclut que, compte tenu de cette situation, il ne fait aucun doute que les dérogations octroyées sont démesurées.

Elle conclut qu'en autorisant le projet litigieux, l'auteur de l'acte attaqué a porté atteinte à l'essence même des dispositions du Titre I^{er} du RRU et a, partant, commis une erreur manifeste d'appréciation, celle-ci étant d'autant plus avérée que le projet s'inscrit en totale opposition aux prescriptions 0.6 et 3.5 du PRAS.

Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, elle répète que le bon aménagement des lieux n'étant pas rencontré en 2014, il ne peut davantage l'être en 2019 dès lors que le projet est similaire et qu'il n'existe aucun élément neuf extrinsèque audit projet. Pour le surplus, elle réitère ses arguments.

Quant à la seconde branche, elle maintient que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en accordant les dérogations sollicitées, aucune autorité normalement prudente et diligente, placée dans les mêmes circonstances, n'aurait admis, selon elle, une atteinte aussi démesurée à l'intérieur d'îlot et au cadre du bâti environnant, en octroyant des dérogations disproportionnées.

V.2. Appréciation

a) Sur la première branche

Une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment, en application d'une même réglementation, sur deux projets identiques ou voisins.

La motivation en la forme de l'acte attaqué doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude. Une telle exigence s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction. En outre, la motivation d'un revirement d'attitude s'impose avec une rigueur particulière dans le cas d'un permis dérogatoire.

Par ailleurs, tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

Dans son arrêt n° 242.600 du 10 octobre 2018, qui portait sur le permis octroyé à la partie intervenante, le 16 juillet 2015, le Conseil d'État a jugé comme suit :

« 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 RRU 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 RRU. 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 la 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 au 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 ».

Dans son avis unanime défavorable du 6 novembre 2014 , la commission de concertation a exposé notamment ce qui suit :

- « [...] Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) la demande, au vu de l'ensemble des éléments déjà mentionnés ci-avant, dont notamment la profondeur, le manque de reculs latéraux et la hauteur de bâtisse en intérieur d'îlot, [...] porte atteinte à l'intérieur de l'îlot, ainsi qu'à ses zones de pleine terre (en zone latérale également)
 - 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), la demande est envisageable dans un programme de mixité dont les volumes bâtis s'inscriront dans les volumes bâtis environnants;
 - En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher de bureaux comprise entre 500 et 1000 m²), la demande pourrait être acceptable en raison de la situation du bien et du maintien de l'activité économique en ville mais moyennant une diminution sensible du programme général de la demande afin de rééquilibrer les volumes bâtis projetés sur la parcelle;
 - En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU (profondeur de la construction), elle est trop importante, surtout aux étages en regard des volumes projetés et notamment du gabarit général de l'immeuble, notamment en regard du gabarit du bâtiment voisin 1391, agrandi récemment;
 - En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU (toiture - hauteur), la demande telle qu'introduite est 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;

Considérant, en conséquence, que la demande telle qu'introduite, comprend trop d'éléments à modifier, tant par l'ampleur de son programme, sa clarification, que par celle de ses volumes projetés, pour répondre au bon aménagement des lieux.

Avis défavorable unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain - Direction de l'Urbanisme ».

Il ressort de l'acte attaqué qu'une comparaison a été faite entre le projet initial de 2014, celui de 2015 qui a été annulé par l'arrêt précité et celui finalement autorisé en 2020 par l'acte attaqué de la manière suivante :

« [...] Considérant que la demande telle qu'introduite :

◆ faisait suite à l'annulation du permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 par le Conseil d'État, et :

- qu'à cet égard, il y a lieu de prendre en compte et de mettre en lumière les différences entre la demande de permis d'urbanisme n° 16-41737-2014, déclarée sans suite en date du 18/02/2015, après avoir néanmoins donné lieu à une enquête publique et à un avis de la Commission de concertation;
- que cette analyse révèle des différences notoires entre cette première demande et le projet faisant l'objet du permis d'urbanisme annulé, sur les aspects suivants :
 - la demande n° 16-41737-2014 comportait un niveau de sous-sol (rez-2) d'une profondeur de 34,40 mètres et une zone de jardin de pleine terre de 13,33 mètres (exception faite d'un escalier de secours ponctuel en fond de garage) alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 porte la profondeur de ce jardin de pleine

terre à 15,36 mètres, et situe l'escalier dans la bâtisse, dont la profondeur reste en deçà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle,

- la demande n° 16-41737-2014 comportait un niveau de sous-sol (rez-1) et d'une zone de jardin de pleine terre de profondeurs identiques alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 aligne la profondeur de ce niveau de rez-1 sur celle du rez-2 et reste donc également en deçà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle,
- la demande n° 16-41737-2014 comportait un rez-de-chaussée partiellement mitoyen (profondeur de 7,50 mètres sur l'axe mitoyen) à l'immeuble sis au n° 1395 et d'une profondeur totale de 35,40 mètres (bâtisse existante comprise) et une zone de jardin de pleine terre de 13,24 mètres (la trémie de l'escalier de secours étant recouverte par une grille dans le plan du jardin) alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 s'étend cette fois sur toute la largeur de la parcelle, avec une profondeur de bâtisse commune de 5 mètres sur l'axe de mitoyenneté 1391/1393 et une profondeur totale (bâtisse existante comprise) de 33,40 mètres à ce niveau; il en découle un gain de 2 mètres sur toute la largeur de la façade arrière,
- la demande n° 16-41737-2014 comportait un 1^{er} étage, partiel et à la volumétrie articulée, d'une profondeur totale (bâtisse existante comprise) de 33,90 mètres et en recul de 9,06 mètres par rapport à la limite parcellaire du bien sis au n° 1391 alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 ramène cette profondeur à 31,40 mètres à ce niveau; il en découle également, à ce niveau un gain de 2,50 mètres sur toute la largeur de la façade arrière, mais un recul réduit à 6,12 mètres par rapport à la limite parcellaire du bien sis au n° 1391,
- la demande n° 16-41737-2014 comportait un second étage, également partiel et à la volumétrie articulée, d'une profondeur totale de 31,80 mètres et en recul de 9,06 mètres par rapport à la limite parcellaire du bien sis au n° 1391 alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 ramène cette profondeur à 24,10 mètres (bâtisse existante comprise), la distante latérale par rapport à la limite parcellaire 1391/1393 étant maintenue à 9,06 mètres; il découle de cette comparaison que l'augmentation de profondeur par rapport à celle de l'aile droite (gabarit R+1+T) de la maison existante, l'extension au 2^e est limitée à 5 mètres (et se voit substantiellement réduite de 7,70 mètres),
- la demande n° 16-41737-2014 comportait des hauteurs sous plafond respectives de 3,99 mètres au rez-de-chaussée, de 3,13 mètres au 1^{er} étage partiel et de 2,70 mètres au 2^e étage partiel et le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 maintient ces hauteurs sous plafonds,
- la demande n° 16-41737-2014 proposait, pour l'extension, un volume d'une hauteur totale de 11,89 mètres (soit 1,4 mètre de moins que le faite de la toiture de la bâtisse existante, et le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 maintient ce rapport de hauteurs,
- la demande n° 16-41737-2014 portait sur une bâtisse de 1.319,21 m² hors sol, à l'indice P/S de 0,91 et à l'emprise au sol de 42 % alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 portait sur une bâtisse de 1.150,43 m² (soit - 168,57 m² déduits en bonne partie du 2^e étage), à l'indice P/S de 0,79 soit -0,12) et à l'emprise au sol de 34 % (soit - 8 %),
- en termes d'affectation, la demande n° 16-41737-2014 comportait 876,72 m² de bureau, 147,57 m² de commerces et 294,91 m² de logement, alors que le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015 portait sur 721,61 m² de production de biens immatériels, 143,30 m² de commerce et 285,52 m² de logement,
- en termes d'architecture, le parti du projet est comparable, proposant des volumétries cubiques de facture contemporaines et largement vitrées, en dialogue et transition par rapport à l'architecture de la villa originelle, ce qui a pu laisser croire et affirmer aisément que le projet n'était guère modifié, alors que la comparaison des divers aspects constitutifs du projet attestent d'une modification d'implantation, de volumétrie et de répartition des niveaux au sein des volumes

bâti, dans un sens d'une meilleure adéquation au lieu, mais également dans celui que permet le plan régional d'affectation du sol pour une parcelle de cette affectation (zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité);

◇ différait tant de la demande de permis d'urbanisme n° 16-41737-2014, déclarée sans suite en date du 18/02/2015, que du permis d'urbanisme n°16-42056-2015 annulé par le Conseil d'État en ce que :

- elle porte désormais sur une bâtisse de 1.110,83 m², un indice P/S de 0,77 et une emprise au sol de 34 %, aspects cette fois comparables à ceux du permis d'urbanisme annulé et encore légèrement inférieurs à ceux de la demande laissée sans suite;
- le programme reste comparable, avec 729 m² d'espaces de production de biens immatériels, 136 m² de commerce, et une affectation de logement pour 245,60 m² ».

Si globalement, le projet autorisé présente des hauteurs et des gabarits imposants, il n'en reste pas moins que la comparaison faite dans l'acte attaqué entre les différents projets qui se sont succédé, démontre des différences sur plusieurs points. Ainsi, l'acte attaqué relève, pour l'essentiel, des réductions des volumétries autorisées aux différents niveaux du projet, ce qui emporte une diminution des profondeurs à chaque étage (aux rez -2 et -1 : le jardin de plein terre est dorénavant de 15,36 mètres au lieu de 13,33 mètres; au rez-de-chaussée partiellement mitoyen : gain de 2 mètres de profondeur sur toute la largeur de la façade arrière; au 1^{er} étage : gain de 2,50 mètres de profondeur sur toute la largeur de la façade arrière; au 2^e étage : gain de profondeur également).

L'auteur de l'acte attaqué ne nie pas que le projet autorisé présente toujours des similitudes importantes avec celui de 2014, notamment quant à sa hauteur, à son parti pris architectural et à son programme. Par ailleurs, la réduction générale de l'emprise du projet en termes de profondeur est généralement compensée par des augmentations de volumétries consécutives au fait que le projet se déploie dorénavant sur toute la largeur de la parcelle.

Dans ce contexte particulier, si les projets ne sont pas strictement identiques, ils restent néanmoins similaires, de telle sorte que l'acte attaqué devait faire apparaître à suffisance les motifs ayant conduit son auteur à admettre dorénavant le projet urbanistique de la partie intervenante.

À cet égard, après la comparaison susvisée, l'acte attaqué comporte un relevé des actes et travaux réalisés, dont il est sollicité la mise en conformité, puis expose les motifs suivants :

« Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations suivantes :

◆ en matière d'implantation et de gabarit :

- Il convient de maintenir les qualités architecturales et patrimoniales de l'immeuble existant, lequel participe du caractère de cette portion de la chaussée de Waterloo;
- La parcelle de droite bénéficie également du point de variation de mixité et comporte une bâtisse en intérieur d'îlot, à l'instar de plusieurs des parcelles qui caractérisent les rives des îlots les plus proches qui longent la chaussée en bénéficiant systématiquement de points de variation de mixité et qui constituent le cadre urbain environnant;
- Il n'est dès lors pas inenvisageable de développer un projet dans l'intérieur d'îlot, les prescriptions de la zone mixte n'édicant pas les mêmes restrictions que celles de la zone d'habitation en matière d'affectation, à condition toutefois d'en préserver les qualités végétales et paysagères, singulièrement au droit du logement en fond de parcelle;
- On constatera que le projet s'inscrit pleinement dans le respect de la prescription 3.5 du plan régional d'affectation du sol qui s'applique à cette rive de l'îlot;
- Les gabarits de ces constructions sur la parcelle de droite ont été limités à respectivement un niveau pour l'extension en intérieur d'îlot et deux niveaux en fond de parcelle, ce qui a été jugé approprié afin de garantir les qualités d'habitabilité des immeubles situés le long de l'avenue de Foestraets, jouxtant ladite parcelle sur son côté droit. Le bâtiment avant et son annexe étant dévolus à de l'activité économique, ils sont à même de supporter une nuisance potentielle supérieure à ce qui serait recommandable pour du logement;
- Au vu de l'orientation et de la proximité de l'angle entre la chaussée de Waterloo et l'avenue de Foestraets, l'appréciation du bon aménagement des lieux entre la parcelle de droite et celle sur laquelle porte la demande diffère en fonction de ces aspects à prendre en compte;
- L'immeuble existant sur la parcelle faisant l'objet de la demande, initialement isolé, présente des qualités patrimoniales qui contribuent au caractère typique et varié de cette portion de la chaussée de Waterloo, située à mi-chemin entre l'orée de la forêt de Soignes et le contexte plus urbain du Vivier d'Oie;
- Il apparaît, à la lecture des plans, que le projet ne s'implante pas au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, suivant le mesurage effectué conformément aux prescriptions en vigueur, et que la dérogation au titre I, article 4, ne doit donc pas être sollicitée pour ce motif;
- Par contre, au vu des photos aériennes transmises par les réclamants, il apparaît bien que des équipements techniques susceptibles d'être soumis à permis d'urbanisme ont été installés sur la toiture et que ces éléments doivent faire l'objet de la présente régularisation, et il incombe au demandeur de clarifier ses intentions à ce sujet;
- Le projet induit une augmentation importante de la densité sur la parcelle, mais ce seul critère n'induit pas de remarques particulières, il convient d'analyser l'impact de la demande en regard des volumes bâtis et de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent, sachant notamment que :
 - les parcelles sur la rive de l'îlot longeant la chaussée bénéficient d'un point de variation de mixité au plan régional d'affectation du sol;
 - que les autres parcelles de l'îlot sont affectées en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
 - que la partie ouest de cet îlot est régie par le vaste plan particulier d'affectation du sol n° 48bis & ter qui en garantit le caractère résidentiel dans des critères de basse densité,
 - qu'il en va de même pour les 9 premiers îlots qui suivent, sur plus de 2,2 kilomètres, l'entrée sur [le] territoire communal et régional;
- S'agissant d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme et effectivement bâti, l'historique du dossier et la situation de fait sont bien connus

de l'autorité délivrante et de l'administration en charge du dossier, tous les rétroactes sont pris en compte dans le cadre de cette demande de permis;

◆ en matière de programme :

- Le bien est situé en point de variation de mixité, les prescriptions applicables sont celles de la zone de mixité, le programme, constitué d'activités productives, de commerce et d'habitation correspond bien aux prescriptions légales et à l'activité générale de cette portion de la chaussée de Waterloo;
- La continuité du logement est assurée, nonobstant le ratio de 22 % de logement sur la parcelle, les prescriptions ne faisant pas mention d'un minimum à maintenir et compte tenu que ce ratio semble suffisant en regard du point de variation de mixité qui induit une présence renforcée des activités dans cette zone;

◆ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Le projet maintient une zone de 50 % de surface perméable, conformément aux prescriptions urbanistiques, la répartition de ces zones permet la plantation de haies et arbustes aux limites latérales du terrain le long des mitoyennetés, certains sujets de plus grande taille ont été conservés, d'autres ajoutés comme repris au plan paysagé joint à la demande, ce qui participe des qualités paysagères et végétales de cette zone, laquelle présente la particularité d'être une zone d'habitation à prédominance résidentielle à laquelle sont applicables les prescriptions d'une zone de mixité. L'aménagement paysager tel que proposé couplé aux implantations, gabarit, composition architecturale et programme forment un ensemble cohérent bien intégré à son environnement;
- L'aménagement de la zone de recul induit des mesures particulières de publicité, voir *infra*;

◆ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- La capacité du parking est en adéquation avec les fonctions présentes dans le bâtiment, la rampe de parking est facilement accessible, les 12 emplacements de parking contribuent à désengorger l'espace public du stationnement en voirie où une rotation importante est souhaitée en raison du caractère commercial du lieu;

■ en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

Voir avis du service technique de la Voirie;

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

Concernant les motifs d'enquête liés aux prescriptions programmatiques du PRAS:

- Les caractéristiques architecturales de l'ensemble tel que proposé sont en adéquation avec le programme, les superficies d'activité productive développées (729 m²) y trouvent leur place sans porter atteinte à la fonction principale de la zone (le logement), elles permettent d'implanter dans un environnement urbain une activité économique qui participe à la vitalité du quartier, en adéquation avec la prescription particulière n° 3.2 du plan régional d'affectation du sol portant sur l'augmentation des superficies de plancher des activités productives jusqu'à 1.500 m²;
- La suppression de 250 m² de superficie de logement pour permettre la réalisation du programme est compensée par la construction d'un immeuble d'habitation sur une zone contigüe (zone d'habitation), à savoir le permis d'urbanisme relatif à l'avenue Montjoie, 165, cette disposition est conforme à la

prescription générale n° 12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;

■ Concernant les volumes et l'implantation :

- Les deux annexes ajoutées de part et d'autre de l'immeuble existant sont bâties en mitoyenneté, elles dérogent au Titre I article 4 du RRU, en ce qu'elles dépassent les profils des deux immeubles voisins;
- L'ajout d'annexes en retrait du corps de logis principal permet d'intégrer l'immeuble ainsi recomposé dans son environnement péri-urbain, le raccord architectural avec les immeubles adjacents est sobre, les qualités patrimoniales de l'immeuble initial sont mises en valeur notamment par le soin accordé au raccord entre les parties neuves et anciennes : le pignon avant du corps de logis principal est bien dégagé, les façades latérales restent identifiables, seule la façade arrière est accolée au bâti neuf jusqu'au deuxième étage;
- Les deux annexes en mitoyenneté ne portent pas atteinte au voisinage direct vu la faible profondeur des profils en question et la limitation des gabarits à un rez-de-chaussée côté gauche et rez-de-chaussée et premier étage côté droit;
- Ce parti architectural respectueux des raccords à opérer avec le patrimoine et de l'environnement direct à front de la chaussée induit le développement du projet, proportionné à la contenance de la parcelle, par un gabarit plus important en intérieur d'îlot, l'annexe projetée à l'arrière du bâtiment existant déroge au Titre I, articles 4 et 6, du RRU, en ce qu'elle dépasse la profondeur et la hauteur des profils mitoyens des deux immeubles voisins;
- Ce faisant, le projet maintien des zones de jardins interstitielles en évitant des constructions profondes de mitoyenneté à mitoyenneté, comme on en trouve, pour du bâti plus ancien, dans les îlots avoisinants;
- L'impact de l'extension arrière est en effet atténué, du côté gauche, par un retrait de 4,00 mètres aux niveaux du rez-de-jardin et du premier étage et par un retrait supplémentaire d'1,00 mètre au deuxième étage. L'orientation est également favorable, l'immeuble ne projetant, sur la parcelle voisine en question, qu'une ombre portée habituelle pour ce type d'îlot urbain;
- Les terrasses accessibles aux premier et deuxième étages respectent les prescriptions du Code civil et ne portent pas atteinte au voisinage direct, du fait notamment de la densité d'occupation des parcelles dans ce milieu urbain animé le long de la chaussée de Waterloo;
- Du côté droit, l'immeuble existant comporte déjà une annexe de gabarit rez-de-chaussée et premier étage avec toiture à versant, implantée à moins de 2,00 mètres de la limite mitoyenne, l'annexe neuve en intérieur d'îlot est implantée à plus de 6,00 mètres en retrait de cette limite. Un patio a été aménagé d'un retrait supplémentaire de plus de 2,00 mètres à la liaison avec l'annexe existante, le deuxième étage de l'annexe est aligné à fleur de ce retrait supplémentaire, ce qui amoindrit fortement l'impact visuel de l'ensemble et rend acceptable l'implantation et le gabarit tel que proposé, en regard notamment de l'affectation de l'immeuble voisin et de ses annexes;

■ Concernant l'atteinte à l'intérieur de l'îlot :

- La façade arrière respecte un retrait confortable vis-à-vis du fond de la parcelle, contiguë à celles qui sont régies par le plan particulier d'affectation du sol 48bis & ter précité;
- Le terrain voisin de droite présente la particularité de s'étendre derrière la parcelle faisant l'objet de la demande, de telle sorte que cette portion de terrain, peu accessible et véritablement en cœur d'îlot, n'est pas bâtissable dans sa forme actuelle et que l'effet d'ensemble des qualités paysagères en intérieur d'îlot est préservé;
- La parcelle de droite est de surcroît occupée par un immeuble d'habitation en intérieur d'îlot, l'implantation de l'annexe et le retrait de plus de 5,00 mètres du

deuxième étage n'exercent pas d'impact significatif du fait notamment de la préservation d'un jardin paysager de bonne taille au droit de cet immeuble;

■ Concernant la zone de recul :

- L'aménagement de la zone de recul tel que proposé vise à intégrer les contraintes techniques d'un local compteur accessible et de divers équipements liés à l'utilisation du bâtiment (rangement vélo, local poubelle), de tels aménagement en zone de recul constituent une dérogation au Titre I, article 11, du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que ces éléments ne sont pas accessoires à l'entrée de l'immeuble et qu'ils encombrement la zone de recul, de plus, leur accollement à la palissade en treillis acier et gabion, ainsi que l'incorporation dans cette dernière d'une enseigne renforce l'effet de barrière visuelle et isole la zone de recul de l'espace public;

- L'ensemble ainsi constitué ne participe pas du bon aménagement des lieux, ce bâtiment étant essentiellement voué à être accessible de par les fonctions qu'il abrite (commerce et activité productive) il se doit d'être visuellement perceptible depuis l'espace public, à l'instar de l'immeuble de droite et d'autres bâtiments à la fonction comparable le long de la chaussée de Waterloo;

- De plus, la chaussée de Waterloo souffre de la prédominance de la voiture et de la minéralisation de ses zones de recul, ce constat est posé alors que le développement de l'activité commerciale y est croissant, une attention particulière doit être portée au renforcement de l'attractivité du paysage et à la présence du végétal en voirie;

- Ces constatations sur le bon aménagement des lieux résultent notamment de la vision développée par le collège des bourgmestre et échevins, lequel, dans sa déclaration de politique générale du 19 janvier 2019 stipule que :

♦ "La majorité a (...) la volonté de poursuivre le processus de végétalisation de la commune et d'adapter les espaces publics pour que tout le monde trouve sa place et s'y sente en sécurité";

♦ "Le développement territorial est au cœur des enjeux de développement durable et des défis environnementaux. Cette politique transversale règle le subtil équilibre entre le besoin de développement (économique, humain, etc.) et le besoin de préservation de l'environnement (biodiversité, paysages, ruralité, etc.). Il est donc aussi au cœur des enjeux du développement socioéconomique de notre commune. Il s'agit de mettre en place un urbanisme de qualité et plus attractif pour encadrer la densification et préserver le caractère vert essentiel de notre commune via un urbanisme raisonné, durable, qualitatif et respectueux des habitant(e)s, qui repose sur des balises claires, et ce pour des raisons de sécurité juridique et d'équité entre citoyen(ne)s. Les enjeux urbanistiques sont particulièrement variés compte tenu de la diversité des quartiers. Toutefois, la priorité est qu'Uccle reste une commune verte renforcée par son maillage bleu. Les zones paysagères seront maintenues face à une densification raisonnable, privilégiant les parcelles bâties";

♦ L'aménagement de la zone de recul devrait être revu en conséquence : le local compteur déplacé à l'intérieur du bâtiment, ou le long de la mitoyenneté, le parking vélo intégré à l'intérieur du bâtiment tout comme le local poubelle. Les seuls aménagements autorisables en zone de recul sont les accessoires liés à l'accessibilité du bâtiment, le traitement de la clôture à l'alignement devra limiter au maximum l'usage de matériaux minéraux et favoriser la visibilité des aménagements paysagers, comme par exemple sur la parcelle voisine de droite;

En conclusion,

Considérant, en fonction des comparaisons entre les projets successifs sur cette parcelle et de l'argumentaire développé ci-dessus :

- que la construction réalisée diffère sensiblement du projet ayant fait l'objet de l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 06/11/2014, et suffisamment pour ne pas considérer que les 2 projets sont similaires;
- que le projet a évolué en prenant en compte les remarques émises dans cet avis de ladite commission,
- que notamment, le volume et les caractéristiques architecturales de la maison d'origine ont été maintenus, et que le programme a été adapté aux caractéristiques du lieu, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un immeuble mixte de commerce, activité productive et logement, et que ce programme correspond aux caractéristiques de la zone et des possibilités qu'offre le plan régional d'affectation du sol à cet endroit.

[...] ».

Dans son arrêt n° 242.600, précité, le Conseil d'État n'a pas porté d'appréciation sur le projet en lui-même mais a considéré que la motivation du permis octroyé, le 16 juillet 2015, n'était pas suffisante pour comprendre pour quelle raison l'attitude de l'autorité délivrante avait évolué à ce sujet et en quoi le projet de 2015 pouvait bénéficier des dérogations portant atteinte à l'intérieur d'îlot.

La motivation qui sous-tend le permis ici attaqué repose sur ce constat et répond aux exigences de l'arrêt précité. Ainsi, elle permet de comprendre à suffisance les raisons qui ont conduit, cette fois, l'autorité à délivrer le permis d'urbanisme litigieux, compte tenu de la finalité mixte de ce bâtiment abritant à la fois du logement et des activités économiques. Il en ressort que l'autorité a attentivement examiné la question des volumes et des gabarits des constructions nouvelles par rapport au bâti existant et notamment au regard de la propriété de la partie requérante qui se caractérise également par une densité importante, ainsi que l'intégration de ces constructions par rapport aux caractéristiques architecturales tant du bien existant que des constructions présentes le long de la chaussée de Waterloo. Elle a ainsi veillé au bon aménagement des lieux et a expliqué en quoi les améliorations du projet l'ont amenée à estimer que celui-ci pouvait être autorisé. Cette motivation formelle est adéquate, au vu de la critique de légalité exposée. Soutenir, comme le fait principalement la partie requérante, que les modifications apportées au projet autorisé sont marginales, relève d'une appréciation subjective qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'examiner. Le Conseil d'État n'est en effet pas l'arbitre des appréciations divergentes que peuvent avoir les autorités et les riverains quant au bon aménagement des lieux.

Par ailleurs, il n'est pas démontré que cette nouvelle appréciation serait manifestement déraisonnable, ni qu'elle reposerait sur une erreur en fait.

La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

b) Sur la seconde branche

L'article 153, § 2, du CoBAT, tel qu'en vigueur en la présente cause, dispose comme suit :

« § 2. Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.

Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué ».

L'article 153, § 2, du CoBAT étant une disposition dérogatoire, il doit s'interpréter de manière restrictive et 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 RRU, relatif à la profondeur, dispose, en son premier paragraphe, comme suit :

« § 1^{er}. 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 élément de référence ».

L'article 6 du Titre I^{er} du RRU, afférent à la toiture, prévoit, en son premier paragraphe, 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;

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.

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.

Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, seule la seconde condition visée à l'alinéa 1^{er} s'applique.

Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1^{er} ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol.

[...] ».

L'article 2, 26°, du Titre I^{er} du RRU définit la zone de cours et jardins comme étant la « partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral ».

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la

délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, l'acte attaqué dispose comme suit :

« [...]

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

Concernant les motifs d'enquête liés aux prescriptions programmatiques du PRAS :

[...]

■ Concernant les volumes et l'implantation :

- Les deux annexes ajoutées de part et d'autre de l'immeuble existant sont bâties en mitoyenneté, elles dérogent au Titre I article 4 du RRU, en ce qu'elles dépassent les profils des deux immeubles voisins;
- L'ajout d'annexes en retrait du corps de logis principal permet d'intégrer l'immeuble ainsi recomposé dans son environnement péri-urbain, le raccord architectural avec les immeubles adjacents est sobre, les qualités patrimoniales de l'immeuble initial sont mises en valeur notamment par le soin accordé au raccord entre les parties neuves et anciennes : le pignon avant du corps de logis principal est bien dégagé, les façades latérales restent identifiables, seule la façade arrière est accolée au bâti neuf jusqu'au deuxième étage;
- Les deux annexes en mitoyenneté ne portent pas atteinte au voisinage direct vu la faible profondeur des profils en question et la limitation des gabarits à un rez-de-chaussée côté gauche et rez-de-chaussée et premier étage côté droit;
- Ce parti architectural respectueux des raccords à opérer avec le patrimoine et de l'environnement direct à front de la chaussée induit le développement du projet, proportionné à la contenance de la parcelle, par un gabarit plus important en intérieur d'îlot, l'annexe projetée à l'arrière du bâtiment existant déroge au Titre I, articles 4 et 6, du RRU, en ce qu'elle dépasse la profondeur et la hauteur des profils mitoyens des deux immeubles voisins;
- Ce faisant, le projet maintient des zones de jardins interstitielles en évitant des constructions profondes de mitoyenneté à mitoyenneté, comme on en trouve, pour du bâti plus ancien, dans les îlots avoisinants;
- L'impact de l'extension arrière est en effet atténué, du côté gauche, par un retrait de 4,00 mètres aux niveaux du rez-de-jardin et du premier étage et par un retrait supplémentaire d'1,00 mètre au deuxième étage. L'orientation est également favorable, l'immeuble ne projetant, sur la parcelle voisine en question, qu'une ombre portée habituelle pour ce type d'îlot urbain;
- Les terrasses accessibles aux premier et deuxième étages respectent les prescriptions du Code civil et ne portent pas atteinte au voisinage direct, du fait notamment de la densité d'occupation des parcelles dans ce milieu urbain animé le long de la chaussée de Waterloo;
- Du côté droit, l'immeuble existant comporte déjà une annexe de gabarit rez-de-chaussée et premier étage avec toiture à versant, implantée à moins de 2,00 mètres de la limite mitoyenne, l'annexe neuve en intérieur d'îlot est implantée à plus de 6,00 mètres en retrait de cette limite. Un patio a été aménagé d'un retrait supplémentaire de plus de 2,00 mètres à la liaison avec l'annexe existante, le deuxième étage de l'annexe est aligné à fleur de ce retrait supplémentaire, ce qui amoindrit fortement l'impact visuel de l'ensemble et rend acceptable l'implantation et le gabarit tel que proposé, en regard notamment de l'affectation de l'immeuble voisin et de ses annexes;

■ Concernant l'atteinte à l'intérieur de l'îlot :

- La façade arrière respecte un retrait confortable vis-à-vis du fond de la parcelle, contiguë à celles qui sont régies par le plan particulier d'affectation du sol 48bis & ter précité;
- Le terrain voisin de droite présente la particularité de s'étendre derrière la parcelle faisant l'objet de la demande, de telle sorte que cette portion de terrain, peu accessible et véritablement en cœur d'îlot, n'est pas bâtable dans sa forme actuelle et que l'effet d'ensemble des qualités paysagères en intérieur d'îlot est préservé;
- La parcelle de droite est de surcroît occupée par un immeuble d'habitation en intérieur d'îlot, l'implantation de l'annexe et le retrait de plus de 5,00 mètres du deuxième étage n'exercent pas d'impact significatif du fait, notamment, de la préservation d'un jardin paysager de bonne taille au droit de cet immeuble;

[...] ».

S'il est exact que, par son avis unanime défavorable du 6 novembre 2014, la commission de concertation critiquait le gabarit « trop important » du projet de 2014, tant en hauteur qu'en profondeur, il reste qu'il n'est pas déraisonnable de considérer que le projet autorisé par l'acte attaqué comporte, comme déjà exposé à l'occasion de l'examen de la première branche du premier moyen, des « différences sensibles », essentiellement en termes de profondeur. Il s'ensuit qu'il ne peut être tiré de l'avis précité à lui seul, lequel porte, de surcroît, sur un projet abandonné par la partie intervenante, la démonstration selon laquelle l'auteur de l'acte attaqué aurait commis une erreur manifeste d'appréciation. Par ailleurs, la partie requérante qualifie, à plusieurs reprises, les dérogations ainsi accordées de disproportionnées mais ne démontre pas en quoi concrètement elles le sont. Alors qu'elle est la propriétaire du bien voisin, situé au n° 1391 de la chaussée de Waterloo, elle ne fournit, à aucun moment, d'indications sur les volumes et gabarits de son propre bien pour pouvoir apprécier l'impact du projet autorisé sur sa propriété. Elle ne précise pas en quoi la motivation de l'acte attaqué serait inexacte ou comporterait des erreurs quant à la situation factuelle existante.

La seconde branche du premier moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le second moyen est pris de « la violation des articles 153 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne des actes administratifs, de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans une première branche, la partie requérante constate que, par son avis du 20 septembre 2019, le fonctionnaire délégué impose que les équipements techniques installés sur la toiture soient intégrés dans la demande de permis ayant abouti à la délivrance de l'acte attaqué. Elle relève cependant que les plans modifiés déposés ensuite de cet avis et annexés à l'acte attaqué, n'ont pas intégré ces éléments techniques en toiture dans le cadre de la demande. Elle affirme que l'avis du fonctionnaire délégué est un avis conforme et que les permis d'urbanisme ne

peuvent être délivrés que dans le respect d'un tel avis. Elle rappelle, sur cet aspect, le contenu de sa réclamation déposée dans le cadre de l'enquête publique.

Elle fait valoir que les actes et travaux afférents à ces éléments techniques doivent être intégrés dans le cadre de la demande de permis introduite et être soumis à l'appréciation des autorités puisqu'ils sont dérogoires à l'article 6, § 3, du chapitre II du Titre I^{er} du RRU et ont pour effet d'augmenter la hauteur de la construction d'ores et déjà dénoncée comme trop importante, sans ces éléments.

Dans une seconde branche, elle relève que, parmi les motifs de l'acte attaqué, il est bien question de l'obligation d'intégration des étages techniques dans le cadre de la demande de permis et s'étonne que, dans ce contexte, le permis a été délivré alors que la demanderesse n'a ni clarifié ses intentions à propos de ces éléments techniques, ni ne les a inclus dans sa demande, puisque ces installations en toiture ne figurent pas dans les plans modifiés déposés le 22 octobre 2019 et sur la base desquels l'acte attaqué a été délivré.

Elle en déduit que l'acte attaqué est affecté d'une contrariété entre ses motifs et son dispositif et viole les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée.

La partie intervenante estime que la partie requérante n'a pas intérêt au second moyen dès lors que la prétendue irrégularité soulevée n'a pas été susceptible d'influencer l'auteur de l'acte attaqué, ne l'a pas privée d'une garantie et n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Elle soutient que le fait que les installations techniques sur le toit doivent éventuellement faire l'objet d'un permis d'urbanisme n'a pas d'incidence sur l'acte attaqué. Elle considère que cet élément est tout à fait dissociable du permis d'urbanisme, lequel aurait été quand même délivré. Elle ajoute que la partie requérante reste en défaut de démontrer que ces installations techniques modifient son environnement ou affectent son cadre de vie. Or, elle relève que l'annulation d'un permis d'urbanisme doit être analysée au regard de l'intérêt du requérant à voir l'acte annulé. Elle expose que ces installations techniques ne sont visibles que du ciel et non à partir du bien de la partie requérante. Elle en déduit que ces installations ne provoquent aucune nuisance à l'égard de la partie requérante, qui reste en défaut de démontrer un grief personnel. Elle conclut que cette dernière ne bénéficie d'aucun avantage et donc d'aucun intérêt à invoquer le second moyen.

En réplique, la partie requérante estime que son intérêt au moyen ne peut sérieusement être contesté. Elle rappelle qu'elle est propriétaire d'un bien mitoyen

autorisé par l'acte attaqué et que la hauteur importante de la construction litigieuse autorisée engendre un effet d'écrasement indéniable, ce dont elle s'est plainte dans le cadre des enquêtes publiques successives. Elle indique que cet effet est inévitablement accentué par les installations sises en toiture. Elle ajoute que ces installations sont susceptibles d'engendrer du bruit se propageant dans tout l'intérieur d'îlot et portant ainsi atteinte au cadre de vie et à son bien.

Elle observe que la commission de concertation avait estimé, en 2014, que les gabarits, dont la hauteur, de la construction projetée étaient trop imposants. Dès lors que les installations techniques en toiture ont pour effet d'augmenter encore la hauteur de la construction et l'impact de celle-ci, elle estime qu'il va de soi que leur intégration dans le cadre de la demande de permis aurait pu amener l'auteur de l'acte attaqué à apprécier différemment le projet.

Enfin, elle fait valoir que les installations techniques en toiture constituent de réels équipements techniques qui, aux termes de l'article 6, § 3, du Titre I^{er} du RRU, doivent être intégrés dans la toiture. Ce faisant, le respect de cette disposition impliquerait, selon elle, de créer un étage supplémentaire de manière à couvrir ces installations, avec comme conséquence une rehausse de la construction et, partant, un gabarit plus élevé qui lui causerait préjudice et serait susceptible d'amener l'autorité à revoir sa décision.

Sur la première branche, elle ne conteste pas que le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué ne reprenne pas expressément la condition selon laquelle les installations techniques en toiture doivent être intégrées dans la demande de permis. Elle estime qu'on ne peut toutefois limiter le caractère conforme de l'avis du fonctionnaire délégué à son seul dispositif. Elle considère que c'est l'intégralité de l'avis, tant dans ses considérants que dans sa motivation, qui revêt ce caractère conforme.

Pour le surplus, elle réitère les arguments déjà exposés dans sa requête.

Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, elle maintient que les éléments techniques devaient être intégrés à la demande de permis qui a donné lieu à l'acte attaqué. Au vu de l'avis du fonctionnaire délégué, elle est convaincue que, même si ce dernier n'a pas repris cette condition pour l'octroi du permis, il s'agit d'un oubli que l'autorité délivrante devait elle-même combler.

Sur la seconde branche, elle répète que le demandeur de permis devait clarifier ses intentions et qu'en décidant de ne pas inclure les éléments techniques

dans les plans modifiés qu'il a déposés, il n'a pas respecté l'acte attaqué et que, malgré cela, le permis lui a été octroyé.

VI.2. Appréciation

a) Sur l'intérêt au moyen

L'intérêt de la partie requérante s'attache à la question de savoir si les équipements techniques litigieux devaient ressortir de l'objet de l'acte attaqué, éventuellement en tant qu'une condition l'assortissant.

Il ressort des plans annexés à l'acte attaqué que ces équipements techniques n'y sont pas figurés ou mentionnés et que la demande de permis ne comporte aucun élément permettant de conclure qu'ils font partie de celle-ci, en sorte qu'ils n'ont pas été autorisés par l'acte attaqué.

Or, selon la thèse avancée par la partie requérante, ces éléments techniques auraient dû être pris en considération dans la demande de permis d'urbanisme.

Quand bien même ces éléments techniques ne seraient pas visibles depuis la propriété de la partie requérante, ils font partie d'un ensemble bâti et peuvent être à l'origine de nuisances notamment sonores. Il ne peut dès lors être soutenu que la décision prise par l'auteur de l'acte attaqué aurait nécessairement été la même si ces équipements techniques avaient été intégrés à la demande de permis.

Il s'ensuit que l'intérêt au moyen, au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, ne peut être démenti dans le chef de la partie requérante.

b) Sur la première branche

L'article 126, § 6, du CoBAT, tel qu'en vigueur au moment de la présente cause, est rédigé comme suit :

« Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que la commission de concertation a émis un avis favorable sur cette demande, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans les huit jours de la réception de la transmission des documents visés à l'article 126, § 1^{er}, alinéa 2, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2.

Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme.

Le collège des bourgmestre et échevins en informe le demandeur et se prononce sur la demande, en pouvant se référer aux dérogations visées à l'article 153, § 2, et à l'article 155, § 2, telles qu'acceptées par l'avis de la commission de concertation ».

L'article 153, § 1^{er}, alinéa 3, du CoBAT, tel qu'en vigueur au moment de la présente cause, dispose comme suit :

« Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu au deuxième alinéa, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué ».

Il ressort de cette disposition que le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué, qui doit être reproduit dans l'acte attaqué, est l'élément déterminant pour apprécier si le permis d'urbanisme est délivré conformément à cet avis. Il ne découle toutefois pas de cette disposition que l'autorité communale verrait son pouvoir discrétionnaire être circonscrit à l'ensemble des considérations en droit et en fait qu'aurait émises le fonctionnaire délégué dans son avis.

L'article 153, § 2, du CoBAT, tel qu'en vigueur au moment de la présente cause, énonce ce qui suit :

« § 2. Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.

Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué.

[...] ».

Cette disposition prévoit la faculté pour le fonctionnaire délégué d'assortir son avis favorable de conditions, lesquelles s'imposent au bénéficiaire du permis d'urbanisme.

En l'espèce, l'avis favorable conditionnel du 20 septembre 2019 du fonctionnaire délégué a été notifié dans le respect des délais visés à l'article 126, § 6, et 153, § 1^{er}, alinéa 3, précités. Il en ressort ce qui suit :

« [...] »

- En matière d'implantation et de gabarit :

- [...]

- Par contre, au vu des photos aériennes transmises par les réclamants, il apparaît que des équipements techniques susceptibles d'être soumis à permis d'urbanisme ont été installés sur la toiture et que ces éléments doivent faire l'objet de la présente régularisation, et il incombe au demandeur de clarifier ses intentions à ce sujet;

- [...]

Avis favorable à condition de :

- intégrer le local à compteur, le parking vélo et le local poubelle à l'intérieur du bâtiment;

- supprimer les murs en gabion, prévoir une grille et/ou une haie basse qui favorise la visibilité des aménagements paysagers de la zone de recul, comme par exemple sur la parcelle voisine de droite;

- les seuls aménagements autorisables en zone de recul sont les accessoires liés à l'accessibilité du bâtiment, le reste doit être planté en pleine terre,

[...] ».

Il se déduit des motifs de l'avis précité que le fonctionnaire délégué a suggéré que la demanderesse de permis clarifie ses intentions quant aux équipements techniques visibles par des photographies aériennes communiquées par les réclamants.

Il ne résulte toutefois pas de cet avis que le fonctionnaire délégué est allé jusqu'à assortir son avis d'une condition au sens de l'article 153, § 2, du CoBAT portant sur ces équipements techniques. En effet, les seules conditions qu'il impose sont celles reprises au dispositif de son avis.

La critique de légalité exposée dans la première branche du second moyen se limite à viser la violation de l'article 153 du CoBAT. Elle manque dès lors en fait et n'est pas fondée.

c) Sur la seconde branche

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. 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.

Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit, qui doivent ressortir du dossier administratif.

En l'espèce, l'acte est motivé comme suit :

« Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations suivantes :

◆ en matière d'implantation et de gabarit :

[...]

■ Par contre, au vu des photos aériennes transmises par les réclamants, il apparaît bien que des équipements techniques susceptibles d'être soumis à permis d'urbanisme ont été installés sur la toiture et que ces éléments doivent faire l'objet de la présente régularisation, et il incombe au demandeur de clarifier ses intentions à ce sujet;

[...] ».

Comme déjà exposé, le permis d'urbanisme délivré par l'acte attaqué ne porte pas sur les équipements techniques litigieux, sachant notamment que les plans modifiés, déposés le 22 octobre 2019, ne les intègrent pas à la demande.

Par le dépôt de ces plans modificatifs, la partie intervenante a clarifié ses intentions à ce sujet. C'est dans ce contexte que l'auteur de l'acte attaqué a été appelé à se prononcer sur la demande de permis d'urbanisme, telle qu'elle lui a été soumise.

Partant, l'acte attaqué ne comporte pas les contradictions que lui prête la partie requérante puisqu'il vise bien uniquement et exclusivement les actes et travaux tels que ressortant de la demande de permis, laquelle s'appuie sur les plans modifiés du 22 octobre 2019.

Dès lors que tant le fonctionnaire délégué que l'autorité délivrante ont invité la demanderesse de permis à régulariser la situation de ces équipements techniques et à clarifier ses intentions, il ne peut être conclu qu'elle avait l'obligation de déposer des plans modificatifs tenant compte de ces équipements. Par

ailleurs, il ressort des écrits de procédure de la partie adverse qu'étant donné que ces installations ne faisaient pas partie de la demande de permis, il a été convenu entre la demanderesse de permis et le service d'urbanisme de la commune qu'elles feraient l'objet d'un permis d'urbanisme distinct.

La seconde branche doit en conséquence être rejetée.

En conclusion, le second moyen n'est également pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Bercom International est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et la contribution de 20 euros.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 23 décembre 2021, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht