

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 257.238 du 6 septembre 2023

A. 230.808/XV-4428

En cause : **l'association sans but lucratif
COMITÉ DU QUARTIER FOND'ROY,**
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers, 110
1030 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins.

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, par la voie électronique, le 30 avril 2020, l'association sans but lucratif Comité du Quartier Fond'Roy demande « l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle le 14 janvier 2020 à la société anonyme Bercom International relatif à un bien sis chaussée de Waterloo 1393 et permettant de démolir partiellement un immeuble d'habitation, de construire des annexes latérales et en intérieur d'îlot sur un à trois niveaux et un parking en sous-sol, d'implanter des commerces et une activité de création de biens immatériels en partie dans l'immeuble existant et dans les annexes neuves, d'aménager un logement au deuxième étage en partie dans l'immeuble existant et dans l'extension, et de modifier la zone de recul (réf. 16-445032019) ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 28 juillet 2020, la société anonyme Bercom International demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Geneviève Martou, alors premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties adverse et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 mai 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 juin 2023.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Erin Acikgöz, *loco* M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{me} Lydie Jerkovic, juriste, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Jean Laurent, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, alors premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au Titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 252.546 du 23 décembre 2021. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

IV.1.1. La requête

Le premier moyen est pris « de la violation du principe général de bonne administration, de l'article 153, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), des articles 4 et 6 du Titre 1^{er} du Règlement régional d'Urbanisme (RRU), des prescriptions 0.6, 3.2 al. 2 et 0.12 du Plan Régional d'affectation du sol (PRAS) adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des formes substantielles et de l'excès de pouvoir ».

Dans une première branche, la partie requérante reproche à l'acte attaqué d'autoriser un projet similaire aux projets antérieurement sollicités par son titulaire. Elle rappelle que le premier projet a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation en date du 6 novembre 2014, au motif que le projet ne répondait pas au bon aménagement des lieux, et que celui qui a été autorisé par le permis d'urbanisme du 16 juillet 2015 a été annulé par l'arrêt n° 242.600 du 10 octobre 2018, notamment parce que l'acte attaqué ne comportait pas de justification adéquate. Elle fait valoir que les différences entre les différents projets sont très minimes, en termes de superficie de plancher, d'emprise au sol, de coefficient P/S et de volume. Selon elle, les hauteurs et gabarits des projets de 2015 et 2019 sont également similaires. Elle en déduit un revirement d'attitude injustifié dans le chef de la partie adverse, celle-ci ne motivant pas suffisamment l'évolution de son appréciation du projet.

Dans une deuxième branche, elle relève que l'acte attaqué autorise l'extension du bâtiment en intérieur d'îlot et permet un projet qui est dérogatoire aux articles 4 et 6 du Titre 1^{er} du RRU, relatifs à la profondeur et à la hauteur des constructions. Elle soutient que le permis, en tant qu'il était dérogatoire, devait faire l'objet d'une motivation particulière, d'autant qu'il s'agit d'un permis de

régularisation, les travaux ayant déjà été réalisés. Elle est d'avis que l'appréciation de l'autorité a été infléchie par le poids du fait accompli. En substance, elle fait grief à la partie adverse de ne pas s'interroger sur les raisons des dérogations ni sur la possibilité de faire prévaloir la règle urbanistique plutôt qu'accorder celles-ci. Elle lui reproche également de ne pas quantifier l'importance de ces dérogations, notamment par rapport à l'immeuble situé à gauche. Elle ajoute qu'il n'est pas répondu adéquatement à sa réclamation sur ce point.

Dans une troisième branche, elle considère que la motivation du permis est lacunaire et contradictoire en ce qui concerne les équipements techniques en toiture de la construction autorisée, alors que des observations ont été émises sur ce point dans les réclamations. Elle expose que, si l'autorité a relevé la présence d'installations techniques en toiture devant faire l'objet d'une régularisation, l'acte attaqué ne vise finalement pas ces installations ni n'impose de conditions les concernant.

IV.1.2. Le mémoire en réplique

Sur la première branche, la partie requérante rappelle l'historique des projets successifs et considère que l'analyse qu'a portée le Conseil d'État, dans son arrêt n° 242.600, précité, sur l'absence de justification du revirement d'attitude par rapport à l'avis de la commission de concertation du 6 novembre 2014, est applicable *mutatis mutandis* au cas d'espèce.

Elle fait valoir que le projet actuel est similaire au projet de 2015 et estime que l'autorité le reconnaît, dans l'acte attaqué, en ce qui concerne les volumes, surfaces et emprise. Elle est d'avis que, si le projet de 2019 est moins imposant que le projet initial de 2014, les différences entre ces deux projets sont minimales, ce qu'elle détaille. Elle considère que ces projets, qui ne sont différents qu'en apparence, sont en réalité tout aussi démesurés par rapport à la situation de départ, situation qui se trouve notamment modifiée en profondeur par des dérogations aux prescriptions urbanistiques applicables. Elle considère que l'affirmation dans l'acte attaqué selon laquelle les projets ne sont pas similaires est erronée.

Elle souligne que sa critique porte sur l'appréciation des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre 1^{er} du RRU et donc sur l'appréciation du gabarit du projet et sur l'atteinte à l'intérieur d'îlot. Elle estime que l'appréciation de l'admissibilité du projet par la partie adverse, qui repose sur le fait que le projet en cause serait différent des précédents, est erronée. Elle ajoute que toute autre considération,

notamment au regard du caractère mixte du projet, n'est pas pertinente quant à l'admissibilité des dérogations, de sorte que, selon elle, les motifs de l'acte attaqué ne sont pas adéquats.

Sur la deuxième branche, elle reconnaît que le projet est conforme à une des deux conditions émises à l'article 4 du Titre I du RRU, soit à la règle qui impose de ne pas dépasser en profondeur les trois quarts de la longueur de la parcelle, dès lors que le bâtiment principal vient se coller à cette limite, mais estime qu'il demeure dérogatoire puisque l'autre condition de l'article 4 du Titre I du RRU n'est pas satisfaite, la construction dépassant le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n° 1391) et de près d'une vingtaine de mètres le profil de la construction voisine la moins profonde (n° 1395). Elle est d'avis que les motifs de l'acte attaqué ne démontrent pas que les dérogations se justifient par l'impossibilité ou l'inadéquation d'appliquer la règle ou que son application ne se justifierait pas au regard du bon aménagement des lieux. Elle ajoute que ces dérogations ne sont pas quantifiées, alors que cette appréciation de l'importance des dérogations demeure un préalable à tout examen d'une dérogation. Elle en déduit que les dérogations ont été examinées de manière très légère par l'autorité alors que celle-ci doit, en présence d'un permis de régularisation, apporter des garanties supplémentaires afin de vérifier que son appréciation n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Elle considère que l'aménagement qualitatif du jardin et des toitures vertes ainsi que le style du bâtiment sont étrangers à la problématique de la dérogation. Elle émet la même critique à l'égard du motif qui porte sur l'organisation d'activités mixtes, d'autant que, selon elle, il n'est pas démontré que le respect de la règle empêcherait de telles activités.

Quant à la profondeur du bâtiment, elle ne voit pas en quoi celle-ci limite nécessairement son volume alors qu'il n'existe aucune prescription minimale de volume et qu'une réduction de la profondeur du bâtiment peut tout à fait impliquer une réduction globale du volume du projet. Elle ajoute que, si les étages sont en retrait, il reste que, *a minima*, le rez-de-chaussée et le premier étage, sont dérogatoires. Elle soutient que les motifs invoqués ne concernent que la profondeur de la bâtisse et qu'aucun ne justifie la dérogation accordée en termes de hauteur et de gabarit de l'immeuble.

Elle conclut que ces motifs ne peuvent suffire à justifier la dérogation, faute de démontrer que l'octroi de la dérogation est justifié par une nécessité technique ou fondée sur les exigences du bon aménagement des lieux.

Sur la troisième branche, elle estime avoir intérêt à dénoncer la méconnaissance d'une ou plusieurs dispositions législatives et réglementaires dont l'application aurait pu aboutir à ce que le permis d'urbanisme qu'elle conteste soit refusé ou qu'il soit délivré pour un projet modifié dans une mesure qui ne peut pas encore être déterminée. Elle constate qu'en l'espèce, le demandeur a réalisé des installations en toiture qui doivent, selon le fonctionnaire délégué, faire l'objet du permis de régularisation sollicité, sauf dans le cas où le demandeur entendait les enlever. Elle considère que, bien que l'autorité ait sollicité les intentions du demandeur sur cette question, elle s'abstient par la suite d'aborder cette problématique.

Elle ajoute que les installations techniques visées sont bien visibles depuis les habitations voisines et depuis la voirie et joint des photos à ce propos. Elle en déduit qu'elle a bien intérêt à dénoncer l'irrégularité de ces installations dès lors que celles-ci ont un impact direct sur l'environnement urbain des lieux et rappelle qu'elle a pour objet de « sauvegarder le cadre et le caractère du quartier Fond'Roy à Uccle, d'en favoriser le maintien et le développement harmonieux, d'y défendre des habitants ».

Sur le fond, elle précise qu'il ressort des photographies déposées que les installations techniques visées ne se limitent pas à des « souches de ventilation » et qu'il s'agit d'un double circuit de grosses gaines techniques et d'appareils de conditionnement d'air qui ne figurait sur aucun plan de la demande. Elle considère que ces éléments auraient dû être intégrés dans la toiture ou faire l'objet d'une dérogation. Elle relève que tant l'avis du fonctionnaire délégué que l'acte attaqué mentionnent la problématique de l'absence de demande de régularisation des installations techniques mais qu'ensuite, cette problématique n'est ni abordée ni réglée.

Elle considère que la commune se contredit en indiquant, d'une part, que « la demande telle qu'introduite propose la mise en conformité des actes et travaux préalablement réalisés » tout en reconnaissant qu'elle a parfaitement connaissance de la situation de fait, et en indiquant, d'autre part, faire droit à la demande sans aucune justification de la dérogation à l'article 6, § 3, du Titre 1^{er} du RRU ou sans condition imposant la suppression ou l'aménagement des constructions érigées en violation de cette disposition ou sans autre motif de les maintenir.

Elle en déduit un défaut de motivation ou une contradiction interne de l'acte attaqué.

IV.1.3. Le dernier mémoire de la partie requérante

Sur la première branche

La partie requérante estime que la commission de concertation demandait, dans son avis du 6 novembre 2014, au demandeur de permis de procéder à une modification profonde de son projet afin de le rendre compatible au bon aménagement des lieux, notamment au regard de l'importance des dérogations sollicitées et que, pourtant, le projet n'a été modifié que marginalement de sorte qu'il n'aurait pas pu aboutir à un avis différent de la Commission de concertation. Elle en déduit qu'une décision qui irait à rebours de cet avis devrait permettre de comprendre en quoi ce qui n'était pas acceptable en 2014 le serait aujourd'hui, d'autant plus que l'autorité est saisie d'une demande de régularisation de travaux déjà réalisés.

Elle affirme que les motifs desquels il ressort que l'autorité a entrepris une comparaison entre les différentes versions proposées du projet et par lesquels elle tente de justifier la conformité du projet aux critères du bon aménagement des lieux, en estimant que le projet différerait « sensiblement » des projets précédents, sont entachés d'une erreur manifeste d'appréciation.

Sur la deuxième branche

Elle soutient que les griefs développés dans le recours introduit par la société anonyme Antcar à l'encontre de l'acte attaqué, qui a donné lieu à l'arrêt n° 252.546 du 23 décembre 2021, ne sont pas formulés de manière identique aux siens.

Elle estime que, dans cet arrêt, le Conseil d'État,

- « - soutient que l'autorité a souligné que les différences entre les différentes versions du projet étaient suffisamment importantes que pour ne pas pouvoir lui reprocher un revirement d'attitude incompréhensible sur la question des dérogations ;
- relève que la partie requérante qualifie les dérogations de disproportionnées sans pour autant démontrer en quoi elles le seraient notamment en ce qu'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 est d'avis que ses arguments sont différents et plus précis, puisqu'elle défend ce qui suit :

- l'autorité ne justifie pas suffisamment en quoi de telles dérogations sont nécessaires et en quoi une application plus conforme des dispositions du RRU n'était pas souhaitable ;
- l'autorité n'objective pas la dérogation tout particulièrement à l'égard de l'immeuble sis au n° 1393 qui est une référence à prendre en considération ;
- la motivation de l'acte attaqué au sujet de la comparaison avec l'immeuble sis au n° 1393 est trompeuse et erronée alors qu'il ressort d'une comparaison rapide que les dérogations sont disproportionnées par rapport à cet immeuble.

Elle en déduit que sa critique porte sur le fond, à savoir les carences de l'autorité en ce qui concerne la détermination précise des dérogations et leur justification et ne se limite pas à une critique formelle. Elle fait valoir qu'elle procède à une comparaison très précise avec les parcelles voisines de laquelle il ressort que les dérogations apparaissent bien disproportionnées.

Sur la troisième branche

Elle confirme avoir introduit un recours en annulation contre le permis d'urbanisme du 8 juin 2021 délivré à la partie intervenante visant à mettre en conformité l'implantation d'installations techniques en toiture et à installer une structure végétale en toiture en vue de dissimuler ces dispositifs techniques sur le bien sis chaussée de Waterloo n° 1393 (affaire n° A. 235.314/XV-4923).

Elle convient que les griefs relatifs à l'implantation des installations techniques en toiture seront donc examinés dans le cadre de ce nouveau recours.

IV.2. Examen

Sur la première branche

Une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut 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 similaires.

La motivation formelle 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 faîte 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 ».

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 pleine 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 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.

[...] ».

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 voisine 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. 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. Si la partie requérante estime, dans sa requête introductive, qu'une telle appréciation est entachée d'une erreur manifeste, elle ne le démontre pas pour autant dès lors que les chiffres comparatifs qu'elle produit illustrent les différences existantes entre le projet de 2014 et celui autorisé en termes de superficie de planchers (- 209 m²), d'emprise au sol (- 108 m²), de coefficient P/S (- 0.14) et de volume (- 400 m³).

Par ailleurs, la partie requérante ne peut être suivie lorsqu'elle affirme que les motifs de l'admissibilité du projet ne peuvent porter que sur l'appréciation du gabarit du projet et sur l'atteinte à l'intérieur d'îlot. La circonstance que le Conseil d'État a considéré, dans son arrêt n° 242.600, précité, à propos du projet précédent, que les dérogations sur ces points n'étaient pas suffisamment justifiées dans le permis attaqué, ne limite pas le pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative, laquelle peut estimer que d'autres éléments participent à modifier son appréhension de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux.

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

Sur la deuxième branche

L'article 153, § 2, du CoBAT, tel qu'applicable à 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 modification.

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.

[...] ».

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 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 ;

[...] ».

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.

Si les dérogations accordées en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de la construction ne sont pas quantifiées dans l'acte attaqué, la motivation qui précède permet de constater néanmoins que la partie adverse avait une perception exacte du projet et de son impact sur les propriétés voisines. Celle-ci a suffisamment indiqué les raisons pour lesquelles, compte tenu du programme voulu par ce projet et des modifications apportées, les dérogations sollicitées étaient admissibles au regard du bon aménagement des lieux. La partie requérante peut y trouver une réponse suffisante à sa réclamation. Enfin, les critiques développées par la partie requérante, lesquelles s'apparentent à des critiques d'opportunité, ne permettent pas de conclure à une erreur de fait ni à une erreur manifeste d'appréciation.

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

Sur la troisième 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'avis favorable conditionnel du 20 septembre 2019 du fonctionnaire délégué expose 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, sans assortir pour autant son avis d'une condition portant sur ces équipements techniques.

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 ;

[...] ».

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.

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.

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.

Si 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.

Ainsi que l'admet la partie requérante dans son dernier mémoire, un tel permis a été délivré le 8 juin 2021 à la partie intervenante, lequel fait d'ailleurs l'objet d'un recours en annulation référencé n° A. 235.314/XV-4923.

La troisième branche n'est pas fondée.

Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

V.1.1. La requête

Le second moyen est pris de la violation de la prescription 0.12 du PRAS, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

La partie requérante considère que l'acte attaqué, en tant qu'il autorise la suppression partielle de la destination d'un logement, comporte une motivation inadéquate au regard de la prescription 0.12 du PRAS qui impose que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement implique le maintien d'au moins la même superficie sur le site ou dans la zone ou, en zone de mixité, dans une zone limitrophe en cas d'impossibilité de réaliser la même superficie dans la zone.

Elle estime tout d'abord que sa motivation est problématique quant à la première condition d'application de la prescription générale 0.12, 1°, du PRAS, en tant que l'auteur de l'acte attaqué n'explique pas en quoi il serait impossible que le programme de construction/transformation intègre le maintien du logement sur le site. Elle indique, à titre subsidiaire, que, s'il fallait considérer qu'en application de la prescription 23 du PRAS, la face d'îlot sise en zone d'habitation à prédominance résidentielle qui est marquée d'un point de variation de mixité, devait être considérée comme affectée en zone de mixité, – *quod non*, selon elle, dès lors qu'elle considère que les parcelles affectées en zones d'habitat et formant la face d'un îlot marquée, en surimpression, d'un point de variation de mixité, demeurent affectées en zone d'habitat –, la motivation du permis attaqué n'établit pas l'« impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone », c'est-à-dire dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Elle souligne que le permis concernant le bien sis avenue Montjoie, n° 165, ne concerne pas la création de logements en zone d'habitat à prédominance résidentielle, mais est relatif à un bien sis dans une autre zone (zone d'habitation) contiguë, de sorte qu'il ne concerne pas la création de logements dans la zone du projet, et elle relève que « la motivation du permis n'établit pas la possibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans cette zone ».

Elle indique ensuite que si « le permis d'urbanisme relatif à l'avenue Montjoie, 165 » est le permis d'urbanisme délivré sur la demande 16-42322-2015, ce permis d'urbanisme, délivré le 18 août 2016, autorise l'implantation de 200 m² de fonction résidentielle dans les lieux.

Elle fait valoir, qu'en ce qui concerne le mécanisme de compensation de la prescription 0.12, 1°, du PRAS, deux hypothèses peuvent se présenter :

i. Afin d'assurer la compensation, la demande de permis peut porter tant sur la suppression du logement que sur sa création, le permis délivré conditionnant la réalisation du premier objet (projet avec suppression du logement) à la réalisation du second (création de logements). Dans cette hypothèse, la conditionnalité de la suppression du logement est respectée.

ii. La demande de permis peut également ne porter que sur un projet impliquant la suppression de logement, sans porter simultanément sur des logements réalisés en compensation, comme c'est le cas en l'espèce. Cette situation est problématique puisque la conditionnalité n'est alors pas respectée.

Elle souligne que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale était conscient de cette difficulté, mais s'est borné à indiquer que « la mise en place de mécanismes adéquats relatifs au conditionnement d'une autorisation urbanistique par une autre ne peut être réglée au travers du plan d'affectation du sol, mais doit être traitée au travers d'une modification du CoBAT » (Exposé des motifs du PRAS démographique, *Moniteur belge*, 29 novembre 2013, p. 94.009) et relève qu'un tel mécanisme ordonnanciel n'étant pas d'application, c'est le permis qui autorise la suppression du logement qui doit assurer le respect de la conditionnalité.

Elle constate que tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque la simple existence d'un permis d'urbanisme « autorisant » la création de logements n'implique pas que le demandeur ait « créé » la même superficie de logement dans la zone, précisant qu'un permis est un simple acte permissif, non contraignant pour son bénéficiaire et que celui-ci peut d'ailleurs y renoncer ou le laisser se périmé.

Elle en conclut qu'il « convenait, en présence d'une demande de permis portant régularisation d'actes et travaux et de l'invocation d'un permis antérieur permettant la création de logements, que l'autorité compétente vérifie concrètement que le permis permettant la création de logements ait été dûment mis en œuvre ou, à tout le moins, si ce même permis n'était pas encore périmé, d'imposer à titre de condition la réalisation des logements prévus par ce permis antérieur » et qu'en ne procédant pas de la sorte, « l'autorité compétente ne vérifie pas que les conditions prescrites par la prescription 0.12, 1°, du PRAS sont dûment satisfaites dans le cas d'espèce ».

Enfin, elle souligne que le permis PU/565417 (réf. communale : 16-42322-2015) autorise la création de 200 m² de logement dans le bien sis avenue Montjoie n° 165, alors que le programme autorisé par le permis litigieux emporte, comme le précise sa motivation, « la suppression de 250 m² de superficie de logement ». Elle considère que cette motivation n'établit pas que « la même superficie de logement » est recrée, de sorte qu'elle est inadéquate et la prescription 0.12, 1°, du PRAS est méconnue.

V.1.2. Le mémoire en réplique

En réplique à une exception d'irrecevabilité du moyen pris du défaut d'intérêt soulevée par la partie intervenante, l'association requérante rappelle son objet social dont il découle qu'elle milite pour le maintien du logement dans le quartier, de sorte qu'elle estime être en droit de critiquer la décision qui, conformément à la prescription 0.12, 1°, du PRAS, aurait dû maintenir du logement sur le site. Elle estime qu'il n'est pas certain que le projet – exempt de logement – aurait été autorisé ou qu'un autre projet – comprenant plus de logements – n'aurait pas été préféré. Elle considère que le renvoi par la partie intervenante à l'arrêt n° 244.970 du 26 juin 2019 n'est pas pertinent en l'espèce, puisque le projet attaqué est, quant à lui, contraire à la prescription 0.12, 1°, du PRAS. Elle en déduit qu'en conséquence, pointer le défaut de motivation de l'autorité a tout son intérêt étant donné qu'il est tout à fait plausible que l'autorité ne puisse corriger sa motivation.

Quant au fond, elle considère que, quelle que soit la détermination de la zone à prendre en compte – zone d'habitat ou zone de mixité –, l'acte attaqué ne démontre pas l'impossibilité de relocaliser ou de maintenir le logement, soit sur le site, soit dans la zone, alors qu'il s'agit d'un préalable à toute éventuelle compensation dans une autre zone.

Elle relève encore que les parties adverse et intervenante s'abstiennent de répondre au constat que le permis octroyé pour le n° 165 de l'avenue Montjoie ne porte que sur 200 m² de logement et que cette superficie ne compense pas totalement la suppression des 250 m² de logement prévue par le projet. Elle conclut que la prescription 0.12, 1°, n'est pas respectée et que la motivation de l'acte attaqué concernant le respect de cette prescription est déficiente.

V.1.3. Le dernier mémoire de la partie requérante

Elle estime tout d'abord que, dans la mesure où la critique porte sur la motivation du permis, les allégations nouvelles des parties adverse et intervenante

dans leurs écrits de procédure ne peuvent pallier les carences de la motivation de l'acte attaqué.

Elle ajoute ensuite que son moyen critique tant la localisation que l'étendue de la mesure de compensation adoptée au regard de la prescription 0.12 du PRAS.

En ce qui concerne la localisation des surfaces compensatoires de logement, elle constate que la parcelle litigieuse se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et que l'îlot dans lequel elle se situe est, de plus, marqué d'un point de variation de mixité qui implique que « les parcelles formant la face d'îlot marquée, en surimpression, d'un point de variation de mixité, se voient appliquer les prescriptions relatives à la zone mixte » (prescription 23).

Elle souligne que le point de variation de mixité est une surimpression dans le plan et en déduit que la parcelle demeure bien située en zone d'habitat dans la carte des affectations du PRAS.

Elle soutient que l'existence de la surimpression sur une zone d'affectation n'a pas pour effet ni d'impliquer l'application de la prescription 0.12 ni d'éluder l'application de cette prescription ni de modifier son application à l'affectation de fond. Elle conclut que, pour l'application de cette prescription, il n'y a pas lieu d'avoir égard au fait que la parcelle se situerait en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité ou en espace structurant.

Après avoir réitéré les critiques de sa requête, elle est d'avis que la zone concernée par le point de variation de mixité comprend toutes les parcelles formant la face de l'îlot concerné, soit la plupart de celles sises le long de la chaussée de Waterloo, de sorte que la parcelle litigieuse ne constitue pas la seule parcelle de la « zone ». Elle estime dès lors que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre en quoi il était impossible de créer de nouvelles surfaces de logement dans la même zone.

En ce qui concerne l'étendue des surfaces compensatoires de logement, elle considère que les déclarations des parties adverse et intervenante quant aux surfaces à prendre en compte ne sont aucunement étayées et qu'elles prétendent pour la première fois, au stade de leur dernier mémoire, que le total des superficies de logement supprimé serait de 200 m² et non de 250 m².

Or, elle constate que l'autorité compétente elle-même précise, dans l'acte attaqué, que « 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 contiguë (zone d'habitation) ».

En ce qui concerne l'erreur matérielle invoquée, en prenant en considération d'autres mentions de l'acte attaqué desquelles il ressortirait qu'en situation existante, le bâtiment comprendrait 440 m² de logement et qu'il en demeurerait 250 m² en situation projetée en manière telle que la surface à compenser serait de moins de 200 m², elle est d'avis qu'en présence de mentions non concordantes, rien n'indique où se situe cette erreur matérielle. Elle ajoute que la mention selon laquelle la superficie existante de logement serait de 440 m² n'apparaît pas conforme aux rétroactes du dossier, la commission de concertation précisant dans son avis défavorable du 6 novembre 2014, que le logement unifamilial existant compte 494 m² et le formulaire de la troisième demande de permis indiquant également la même superficie. Elle estime donc qu'en ôtant la surface du logement projeté (245 m²) à cette surface existante (494 m²), on aboutit à une surface de compensation de 249 m².

V.2. Examen

Sur la recevabilité

L'association requérante a pour objet social de « sauvegarder le cadre et le caractère du quartier Fond'Roy à Uccle, d'en favoriser le maintien et le développement harmonieux, d'y défendre les habitants, leur sécurité, le calme et la tranquillité ». Dans son moyen, elle soutient que le permis d'urbanisme attaqué autorise un projet qui ne maintient pas du logement sur le site ou ne compense pas adéquatement sa disparition, en méconnaissance de la prescription 0.12, 1°, du PRAS. Au vu de son objet social, elle dispose bien d'un intérêt à ce moyen.

Sur le fond

La prescription générale 0.12, 1°, du PRAS est libellée comme suit :

- « 0.12. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative ;

En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat, créer au moins la même superficie de logement dans la zone ; en cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone en zones de mixité et en zone d'entreprises en milieu urbain, créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe. [...] ».

Cette prescription générale détermine les conditions auxquelles la suppression de superficies de logement dans les zones qu'elle vise peut être autorisée et subordonne cette opération à la réalisation de logements en compensation. Il résulte de la prescription générale 0.1 du PRAS, seconde phrase, que cette disposition s'applique cumulativement avec les prescriptions particulières du PRAS et qu'elle ne peut donc signifier que les logements en compensation pourraient être implantés dans n'importe quelle zone limitrophe, indépendamment de ce que prévoient les prescriptions particulières régissant celle-ci.

En application de la prescription générale 0.12 précitée, la suppression ou la démolition du logement n'est autorisée que dans les cas suivants :

- En zones d'habitat : elle est compensée par la création d'au moins la même superficie de logement sur le site ; si ce n'est pas possible sur le site, au moins dans la zone ;
- En zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative : elle est compensée par la création d'au moins la même superficie de logement dans la zone ; si ce n'est pas possible dans la zone, au moins dans une zone limitrophe.

En l'espèce, il ressort de la cartographie du PRAS que le projet litigieux s'implante en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en point de variation de mixité et en espace structurant.

Il y a dès lors lieu de lui appliquer les prescriptions relatives à la zone mixte, conformément à la prescription 23 du PRAS, qui prévoit ce qui suit :

« 23. Point de variation de mixité

En zones d'habitat, les parcelles formant la face d'îlot marquée, en surimpression, d'un point de variation de mixité, se voient appliquer les prescriptions relatives à la zone mixte ».

Au regard de la prescription 0.12 précitée, il était dès lors admissible que la suppression de logement soit compensée par la création d'au moins la même superficie de logement dans la zone ou, en cas d'impossibilité, dans une zone limitrophe.

Dans l'acte attaqué, la partie adverse expose en quoi la création de superficie de logement au n° 165 de l'avenue Montjoie à Uccle répond à la prescription 0.12 du PRAS, dans les termes suivants :

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

o 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 contiguë (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 ».

Une telle motivation permet de comprendre que la suppression de superficie de logement existante se justifie pour permettre la réalisation du programme envisagé, les superficies d'activité productive développées (729 m²) y trouvant leur place « sans porter atteinte à la fonction principale de la zone (le logement) » et permettant « 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 PRAS. Il n'est pas démontré qu'une telle motivation soit entachée d'erreur. Par ailleurs, quant à l'impossibilité d'implantation dans la zone, elle doit être interprétée raisonnablement et ne peut notamment aboutir à exiger du demandeur de permis qu'il soit tenu d'acquérir une autre parcelle similaire de la zone sur laquelle opérer la compensation.

En ce qui concerne le logement « compensatoire » sis avenue Montjoie, n° 165, il n'est ni contestable ni contesté qu'il comporte une superficie de logement de 200 m², seules les superficies plancher « hors-sol » étant prises en compte.

Au stade du dernier mémoire, les parties adverse et intervenante affirment que le permis attaqué autorise en réalité la suppression de 195 m² de logement dès lors que le bâtiment avant transformation développait « une surface de plancher de 440 m² en affectation d'habitation » et que le bâtiment autorisé maintient un logement de 245 m² au deuxième étage.

Si le motif précité indique une suppression de 250 m² de superficie de logement, il convient de constater qu'il est également précisé dans l'acte attaqué que le bâtiment faisant l'objet de la demande « développe une surface d'habitation plancher de 440 m² ». Or, une telle mention se vérifie à l'examen de la demande de permis initiale introduite en 2019. En effet, celle-ci précise que l'affectation en « logement » de la construction existante présente une superficie hors-sol de 453 m², dont 13 m² sont relatifs à un niveau +3 alors que la maison unifamiliale est de type R + 2 + toiture. S'il y est indiqué que le total de la superficie plancher existante est de 494 m², 41 m² sont affectés au « parking + caves » et non au logement.

Enfin, il n'est ni contesté ni contestable qu'un appartement d'une superficie de 245 m² est maintenu au deuxième étage. Par conséquent, le projet emporte la suppression de 195 m² de superficie de logement, la mention de 250 m² dans le motif critiqué par la partie requérante constituant une erreur matérielle.

En indiquant que cette suppression est compensée par la création de 200 m² de logement dans le bien sis avenue Montjoie n° 165, la partie adverse ne viole pas la prescription 0.12, 1°, du PRAS. Par ailleurs, la partie requérante est sans intérêt à dénoncer un vice de motivation de l'acte attaqué sur la base de l'erreur matérielle de calcul précitée, ce vice n'étant pas susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, de la priver d'une garantie ou d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

Le second moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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, le 6 septembre 2023, par la XV^e chambre, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly