

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.155 du 12 septembre 2025

A. 235.314/XV-4923

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 collège des bourgmestre et échevins.

Partie intervenante :

**la société anonyme
BERCOM INTERNATIONAL,**

ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric HEYLBROECK
et Jean LAURENT, avocats,
avenue Louise, 250
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 27 décembre 2022, la partie requérante demande l'annulation du « permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle le 8 juin 2021 à la société anonyme Bercom International et 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 1393 (réf. 16-45613-2020) ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 15 février 2022, la société anonyme Bercom International demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 21 mars 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section 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 4 février 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 mars 2025.

M^{me} Elisabeth Willemart, conseillère d'État, a exposé son rapport.

M^e Erim Acikgöz, *loco* M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M. Valentin Vigneron, attaché 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, premier auditeur chef de section, 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

1. Le 9 juillet 2014, une première demande de permis d'urbanisme est introduite par la partie intervenante, visant à la transformation et à 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 deuxième demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation et à l'extension d'un immeuble d'habitation avec la création d'un logement, du siège d'une société d'édition et de locaux commerciaux.

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

Le Conseil d'État, par son arrêt n° 242.600 du 10 octobre 2018 (ECLI:BE:RVSCE:2018:ARR.242.600), annule ce permis d'urbanisme.

3. Le 19 février 2019, la partie intervenante introduit une troisième demande de permis d'urbanisme de régularisation 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.

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

Ce permis fait l'objet d'un premier recours en annulation, introduit, le 13 mars 2020, par la société anonyme Antcar, qui donnera lieu à l'arrêt de rejet n° 252.546 du 23 décembre 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.252.546).

Il fait l'objet d'un second recours en annulation, introduit le 30 avril 2020, par l'association requérante dans le cadre du présent recours, qui donnera lieu à l'arrêt de rejet n° 257.238 du 6 septembre 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.257.238).

4. Le 10 décembre 2020, la partie intervenante introduit une quatrième demande de permis ayant pour objet l'« installation d'une structure végétale en toiture en vue de dissimuler les installations techniques ».

Le 4 mars 2021, le dossier est déclaré complet.

Une enquête publique est organisée du 23 mars au 6 avril 2021 inclus. Dans ce cadre, la partie requérante introduit, le 2 avril 2021, une réclamation dans laquelle elle formule les observations suivantes :

« Selon les mentions de l'affiche rouge consultable sur place, mais également du site d'information de l'urbanisme régional, l'objet de la demande est le suivant : “installer une structure végétale en toiture en vue de dissimuler les installations techniques”.

Or, en consultant le dossier, il s'agit de toute autre chose et il y a dès lors un vice d'information et de transparence qui affecte irrémédiablement la procédure et nécessiterait en tout état de cause de la réintroduire correctement, si le demandeur persistait dans son intention réelle qui est de régulariser les installations techniques elles-mêmes construites sans permis.

La demande, telle que formulée, est en réalité inadmissible dans la mesure où elle se présente comme une demande d'autorisation de camoufler des constructions qui, elles, ne sont pas autorisées.

À supposer que la commune admette une telle erreur de formulation encore devrait-elle conclure sur le fond qu'il n'existe aucun motif valable sur le plan du bon aménagement des lieux qui justifierait la dérogation à l'article 6 du RRU. Rappelons qu'il s'agit des gros extracteurs de fumée et de tubulures d'au moins 1,50 m de haut sur plusieurs mètres de long et de large. Ces importantes installations techniques qui dépassent massivement le gabarit de la toiture sont visibles tant du côté de la chaussée de Waterloo que du côté de l'avenue Foestraets, comme le démontrent amplement les photos jointes à la demande. Or, ce secteur, s'il est classé au PRAS en point de variation de mixité, reste en zone d'habitation résidentielle et jouxte le quartier Fond'Roy. L'immeuble sur lequel ces installations techniques ont été érigées en surplomb du 3^e étage a lui-même fait l'objet d'un permis de régularisation le 14 janvier 2020 qui déjà accordait à la construction principale d'importantes dérogations aux articles 4 et 6 du RRU tant en hauteur qu'en profondeur.

Ce permis qui succédait à un précédent annulé par le Conseil d'État fait actuellement l'objet de 2 recours en annulation devant cette haute juridiction.

Le Fonctionnaire délégué avait fait observer dans le cadre de cette précédente régularisation que le demandeur devait “clarifier ses intentions” au sujet des installations sur la toiture, ce qu'il n'a pas fait. Il est donc malvenu de minimiser dans une procédure ultérieure et séparée l'effet cumulatif important de la nouvelle dérogation sollicitée en termes de hauteur totale de la construction et absence d'esthétisme de ce véritable 4^e étage.

Si ces installations techniques sont nécessaires à la gestion passive du bâtiment, elles auraient pu parfaitement être intégrées dans un vide au 3^e étage au lieu de maximiser à outrance ce dernier et de construire, sans les faire figurer dans les plans initiaux, un véritable 4^e étage de constructions techniques dont la masse considérable ne disparaîtra évidemment pas par [quelques] bacs de lierre grimpaient que l'on entend disposer ça et là.

Nous concluons dès lors au rejet pur et simple de la demande au profit d'un autre projet éventuel qui intégrerait au moins cet étage technique dans le 3^e étage bâti, sur lequel le Conseil d'État doit encore se prononcer ».

Le 28 avril 2021, la commission de concertation donne un avis favorable unanime en présence du représentant du fonctionnaire délégué.

Le 8 juin 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse décide d'octroyer le permis d'urbanisme n° 16-45613-2020.

Ce permis est rédigé comme suit :

« Identification de la demande

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-45613-2020 introduite, en date du 10/12/2020, par la SA Bercom International [...] ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'implantation d'installations techniques en toiture, et installer une structure végétale en toiture en vue de dissimuler ces dispositifs techniques 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, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant ;

Mesures particulières de publicité

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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 126, § 11, 2°, du CoBAT : demande de dérogations au Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art. 6 du Titre I^{er} du RRU (toiture – éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art. 6 du Titre I^{er} du RRU (toiture – hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Selon les mentions de l’affiche rouge consultable sur place mais également du site d’information de l’urbanisme régional, l’objet de la demande est le suivant : “installer une structure végétale en toiture en vue de dissimuler les installations techniques”. Or, en consultant le dossier, il s’agit de tout autre chose et il y a dès lors un vice d’information et de transparence qui affecte irrémédiablement la procédure et nécessiterait en tout état de cause de la réintroduire correctement, si le demandeur persistait dans son intention réelle qui est de régulariser les installations techniques elles-mêmes construites sans permis.
- La demande, telle que formulée, est en réalité inadmissible dans la mesure où elle se présente comme une demande d’autorisation de camoufler des constructions qui elles ne sont pas autorisées. À supposer que la commune admette une telle erreur de formulation encore devrait-elle conclure sur le fond qu’il n’existe aucun motif valable sur le plan du bon aménagement des lieux qui justifierait la dérogation à l’article 6 du RRU. Rappelons qu’il s’agit des gros extracteurs de fumée et de tubulures d’au moins 1,50 m de haut sur plusieurs mètres de long et de large. Ces importantes installations techniques qui dépassent massivement le gabarit de la toiture sont visibles tant du côté de la chaussée de Waterloo que du côté de l’avenue Foestraets, comme le démontrent amplement les photos jointes à la demande. Or, ce secteur, s’il est classé au PRAS en point de variation de mixité, reste en zone d’habitation résidentielle et jouxte le quartier Fond’Roy. L’immeuble sur lequel ces installations techniques ont été érigées en surplomb du 3^e étage a lui-même fait l’objet d’un permis de régularisation le 14 janvier 2020 qui déjà accordait à la construction principale d’importantes dérogations aux articles 4 et 6 du RRU tant en hauteur qu’en profondeur.
- Ce permis qui succédait à un précédent annulé par le Conseil d’État fait actuellement l’objet de 2 recours en annulation devant cette haute juridiction.
- Le Fonctionnaire délégué avait fait observer dans le cadre de cette précédente régularisation que le demandeur devait “clarifier ses intentions” au sujet des installations sur la toiture, ce qu’il n’a pas fait. Il est donc malvenu de minimiser dans une procédure ultérieure et séparée l’effet cumulatif important de la nouvelle dérogation sollicitée en termes de hauteur totale de la construction et absence d’esthétisme de ce véritable 4^e étage.
- Si ces installations techniques sont nécessaires à la gestion passive du bâtiment, elles auraient pu parfaitement être intégrées dans un vide au 3^e étage au lieu de maximiser à outrance ce dernier et de construire, sans les faire figurer dans les plans initiaux, un véritable 4^e étage de constructions techniques dont la masse considérable ne disparaîtra évidemment pas par [quelques] bacs de lierre grimpaient que l’on entend disposer çà et là.
- Nous concluons dès lors au rejet pur et simple de la demande au profit d’un autre projet éventuel qui intégrerait au moins cet étage technique dans le 3^e étage bâti, sur lequel le Conseil d’État doit encore se prononcer.

Déroulement de l’instruction

Délai initial prévu à l’accusé de réception : 160 jours ;

Vu les actes et la chronologie d’instruction, dont :

- 10/12/2020 : dépôt de la demande ;
- +1j (25/01/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;
- 04/03/2021 : accusé de réception d’un dossier complet ;
- 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu’introduite ;

- 28/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué ;

Avis conforme de la Commission de concertation :

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme en date du 28/04/2021, motivé comme suit :

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure et longé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo ;
- L'immeuble, n° 1393, sur lequel porte la demande, est une ancienne villa implantée en recul de la chaussée de Waterloo, située dans un tronçon entre le liseré commercial du Fort-Jaco et le noyau commercial de quartier autour du carrefour de l'avenue Van Bever ;
- Le bien a fait l'objet de transformations et d'extensions afin de pouvoir y implanter le siège social d'une société d'édition et la création d'un logement et de 2 locaux commerciaux ;
- Le plan régional d'affectation du sol permet à cet endroit un développement d'activités mixtes au profit du développement économique en ville ;
- La maison n° 1393, sur laquelle porte la demande, est implantée avec un important recul par rapport à la chaussée, aménagé en jardinet ;
- La parcelle de la demande comprend quelques arbustes en bordure de parcelle ainsi que des dispositifs délimitant la transition entre le domaine privé et le domaine public, et présente une légère déclivité vers la limite mitoyenne droite ;

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

- Mettre en conformité l'installation de dispositifs techniques sur la toiture de l'immeuble ;
- Installer une structure végétale en toiture en vue de dissimuler les installations techniques susmentionnées ;

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

- La toiture plate se trouve en retrait du volume initial bâti. Les installations techniques se situent également derrière et en contrebas de la toiture à double pente de la villa à front de voirie. Cela a pour conséquence que les installations ne sont visibles que de certains endroits précis. Le demandeur souhaite occulter ces installations techniques par le biais d'une verdurisation, avec notamment des bacs de plantes grimpantes. Cette solution permet d'éviter les potentielles nuisances visuelles de ces installations techniques.
- On note également que ces installations techniques sont nécessaires à la gestion passive du bâtiment et sont placées de la manière la moins préjudiciable à l'esthétique de la construction ;

Considérant qu’au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à l’art. 6 du Titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et la dérogation à l’art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :

La demande est muette quant à la description des installations techniques, mais sous-entend leur nécessité afin d’atteindre les standards passifs de la construction. Toutefois, elles sont installées de sorte à préserver le caractère patrimonial initial du bâtiment avant ;

Cette implantation se développe sur bon nombre de projets, notamment pour des questions de gestion technique et d’habitabilité ;

L’intégration des installations techniques au complexe de toiture aurait entraîné une rehausse non souhaitable du gabarit global, et au détriment de la composition d’ensemble et des constructions voisines ;

Les structures paysagères prévues contribuent à intégrer ces dispositifs nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment situé le long d’un espace structurant et en transition avec un quartier plus résidentiel, et au contexte verdurisé des perspectives de la chaussée ;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d’un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l’application de l’article 126, § 7, [du CoBAT] avec octroi de dérogations au règlement régional d’urbanisme”.

Motivation de l’acte

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime et rendu en présence d’un représentant de l’administration en charge de l’Urbanisme en date du 28/04/2021, auquel le collège se rallie, qu’il fait sien, et décide de délivrer le permis d’urbanisme sollicité ».

Il s’agit de l’acte attaqué.

5. Le permis d’urbanisme est notifié le 20 juillet 2021 à la partie intervenante et à Urban.brussels.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen « de l’illégalité du permis du 14 janvier 2020, qui autorise les annexes sur lesquelles s’implantent les installations à aménager et visées par le permis attaqué ».

La partie requérante expose que le permis du 14 janvier 2020, qui autorise les annexes sur lesquelles s’implantent les installations techniques litigieuses, est

illégal et qu'en conséquence, cette illégalité rejaillit sur le permis dans le cadre du présent recours.

Dans sa requête, elle indique qu'elle « se permet, dans ce premier moyen, de développer la teneur des griefs émis à l'encontre du permis du 14 janvier 2020 dans le recours enrôlé sous le n° A. 230.808/XV-4428 ».

Le premier grief 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 I^{er} du Règlement régional d'urbanisme (RRU), des prescriptions 0.6., 3.2., alinéa 2 et 0.12 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 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 la première branche, elle fait valoir que « le permis du 14 janvier 2020 autorise un projet tout similaire aux projets antérieurement sollicités par son titulaire, ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation le 6 novembre 2014 au motif que le projet ne répondait pas au bon aménagement des lieux ou ayant fait l'objet d'une annulation par le Conseil d'État dans son arrêt n° 242.600 du 10 octobre 2018 sans que l'acte attaqué ne comporte de justification adéquate, alors qu'en application des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, l'autorité délivrante doit justifier adéquatement l'acte adopté et le revirement d'attitude qu'il implique ».

Dans une deuxième branche, elle fait valoir que « le permis du 14 janvier 2020 autorise l'extension du bâtiment existant en intérieur d'îlot et permet un projet qui ne s'accorde pas au cadre urbain environnant en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU, alors qu'en vertu de la prescription générale 0.6, alinéa 1^{er} du PRAS, “dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre” et que la prescription 3.5 du PRAS impose qu'en zone mixte les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU doivent faire l'objet d'une motivation pertinente et adéquate notamment au regard des réclamations émises lors de l'enquête publique ».

Dans une troisième branche, elle fait valoir que « la motivation du permis du 14 janvier 2020 est lacunaire et contradictoire en ce qui concerne les équipements

techniques en toiture de la construction autorisée, alors qu'en application des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, la motivation du permis doit être adéquate et rencontrer les observations émises lors de l'enquête publique ».

Le deuxième grief 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 de la loi du 29 juillet 1991.

Elle expose que « le permis du 14 janvier 2020 autorise la suppression partielle de la destination d'un logement pour les motifs suivants : “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 PRAS, portant sur la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement” (p. 7), alors que la prescription 0.12 du PRAS 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 que « la motivation du permis du 14 janvier 2015 est, sur ce plan, inadéquate ».

Dans son mémoire en réplique déposé le 21 mai 2022, la partie requérante relève que le Conseil d'État ne s'est pas encore prononcé dans le cadre du recours qu'elle a introduit à l'encontre du permis du 14 juin 2020 et enrôlé sous le n° A. 230.808/XV-4428 et elle souligne que les griefs développés dans ce recours diffèrent de ceux invoqués par la société anonyme Antcar dans le cadre du recours n° A. 230.573/XV-4408, qui a donné lieu à l'arrêt n° 252.546, précité.

Elle reproduit les griefs qu'elle a développés dans sa requête.

IV.2. Examen

L'arrêt n° 257.238, précité, a rejeté le recours introduit par l'association requérante contre le permis d'urbanisme du 14 janvier 2020. De même, l'arrêt n° 252.546, précité, a rejeté le recours introduit par la société anonyme Antcar.

Il en résulte que le permis du 14 janvier 2020 est désormais définitif. Sa légalité ne peut plus être mise en cause par le biais de la présente procédure.

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

V. Second moyen

V.1. Thèses des parties

V.1.1. La requête

La partie requérante prend un second moyen « de la violation des articles 2, 3, 126, § 7 et § 11, 156/2 du CoBAT, de l'article 6 du Titre I^{er} du RRU, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 [...], des principes généraux de droit administratif, du principe de l'utilité de l'enquête publique et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans une première branche, elle souligne que les installations techniques et les éléments obstruant prévus par le projet dépassent la hauteur maximale autorisée à l'article 6, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU et ne sont pas incorporés dans la toiture comme le prescrit l'article 6, § 3, du Titre I^{er} du RRU.

Elle estime que l'autorité ne détermine pas précisément l'ampleur de la dérogation en hauteur et qu'il n'est pas exposé dans quelles proportions les installations visées dépassent les hauteurs maximales autorisées par rapport aux constructions voisines, sans que cette lacune soit comblée par le dossier de demande. Elle indique qu'alors que l'article 6 du Titre I^{er} du RRU comprend diverses conditions extrêmement précises, l'autorité n'objective nullement la dérogation.

Cette omission est, selon elle, particulièrement critiquable pour trois motifs. En premier lieu, elle observe que le projet, s'il vise à installer une structure végétale en toiture, vise également à « mettre en conformité l'implantation d'installations techniques en toiture » et rappelle qu'il s'agit d'un permis de régularisation. Elle fait valoir que l'absence de détermination précise de la dérogation démontre que la position de l'autorité a été influencée par l'existence, illicite, des actes et travaux dont la régularisation est demandée. En deuxième lieu, elle souligne que le manque de précision quant à la dérogation avait été soulevé lors de l'enquête publique. En troisième lieu, elle rappelle que l'un des arguments visant à justifier l'impossibilité d'installer les éléments techniques dans le volume du bâtiment portait sur la hauteur trop élevée, « non souhaitable », du bâtiment dans pareil cas. Elle soutient qu'en ne précisant pas l'ampleur de la dérogation, l'autorité ne permet pas de vérifier la pertinence d'un tel motif.

Dans une seconde branche, elle expose en quoi elle considère que la motivation de l'octroi de la dérogation est erronée et lacunaire.

Après avoir rappelé les termes de l'avis de la commission de concertation, que la partie adverse reprend à son compte, elle critique tant la motivation relative à la nécessité de la dérogation que celle relative à son intégration.

Sur la nécessité de la dérogation, elle rappelle que le Titre I^{er} du RRU vise « le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents ». Selon elle, le respect des articles 4, 5 et 6, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU détermine ce qui, sauf à démontrer le contraire, garantit « la composition d'ensemble et des constructions voisines ». Elle rappelle qu'une dérogation n'est justifiée que s'il est démontré qu'elle est nécessaire.

Elle considère que la motivation du permis attaqué ne démontre pas que l'autorité a examiné précisément les circonstances de l'espèce, combinées aux motifs de bon aménagement du territoire, qui la convaincraient de ne pas respecter la règle. Elle soutient que les circonstances qui justifient la dérogation ne sont pas décrites, l'acte attaqué ne déterminant ni la nature exacte ni l'ampleur de la dérogation. Elle relève notamment, à cet égard, que l'acte attaqué souligne que « la demande est muette quant à la description des installations techniques ». Elle estime également que les motifs de bon aménagement des lieux ne sont pas suffisamment développés. À cet égard, selon elle, l'autorité ne démontre pas que l'application des dispositions du RRU ne permet pas d'atteindre des « standards passifs de construction ». Elle affirme qu'en indiquant que cette « implantation se développe sur bon nombre de projets », l'autorité accorde la dérogation par facilité sans examiner si, précisément dans le contexte particulier de ce projet, cette implantation est justifiée. Elle conclut que « rien n'indique qu'il ne soit pas possible d'intégrer ces installations techniques dans la toiture tout en atteignant lesdits standards passifs ». Elle ajoute que, sans déterminer ni la nature, ni l'ampleur de la dérogation, l'on voit mal comment l'autorité peut affirmer que cette dérogation « aurait entraîné une rehausse non souhaitable du gabarit global ».

Elle estime non pertinent le motif selon lequel « l'intégration des installations techniques au complexe de toiture aurait entraîné une rehausse non souhaitable du gabarit global, et au détriment de la composition d'ensemble et des constructions voisines ». Selon elle, « la solution préconisée revient à dissimuler les installations techniques derrière une barrière artificielle végétale ». Elle considère que, « d'un point de vue purement urbanistique, l'impact en termes de gabarit est identique que s'il avait fallu rehausser la bâtisse pour dissimuler les installations derrière un véritable mur » et que « l'impact visuel pour les voisins [...] n'est pas moindre ». Selon elle, la partie adverse n'explique pas en quoi il n'est pas possible d'intégrer les éléments techniques dans le volume global tout en proposant un gabarit identique. Elle considère que « l'autorité ne semble pas vouloir imposer au demandeur

de modifier le bâti existant pour y intégrer les installations techniques puisque ce bâti a été régularisé par le permis du 14 janvier 2020 » et en déduit que « la position de l'autorité a été influencée par le poids du fait accompli ».

Elle fait valoir que « ces motifs sont d'autant plus lacunaires qu'ils ne répondent pas de manière précise à la réclamation émise durant l'enquête publique par la requérante et qui portait précisément sur cette question ».

Sur l'intégration de la dérogation, elle rappelle que « le demandeur prévoit la création sur la toiture, au coin sud-ouest et au coin nord-est, d'une clôture qui comprend des bacs à plantes, des structures grillagées, du lierre grimpant et un "brise-vue de fond en bruyère" ». Selon elle, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué, les installations visées ne permettent pas une bonne intégration du projet.

Elle affirme que ces éléments ne permettront pas d'atteindre les objectifs d'occultation et que le dossier de demande est, sur ce point, lacunaire. Elle souligne, photos à l'appui, que les installations techniques sont très visibles, soit depuis la chaussée de Waterloo, soit depuis les habitations voisines. Elle estime que le dossier de demande ne permet pas de confirmer l'effet attendu.

V.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse soutient d'abord que l'acte attaqué n'est ni imprécis ni entaché d'erreurs. Selon elle, l'acte explique de manière claire les raisons de fait et de droit ayant motivé la délivrance du permis d'urbanisme, qui porte sur la régularisation d'installations techniques en toiture et leur dissimulation par une structure végétale.

Elle affirme que les pièces du dossier, notamment la notice explicative, les photos et les plans permettent de comprendre précisément la nature, la localisation et l'impact du projet. Elle souligne notamment que « les extraits des plans de la situation existante de fait et d'implantation [...] montrent aisément, en mesurant avec une règle à l'échelle, que la hauteur des installations techniques est de 170 cm et qu'elles dépassent de 320 cm la maison mitoyenne sise à la chaussée de Waterloo 1391 ». Elle précise que ces mesures « ont été prises sans tenir compte des souches de cheminée ou de ventilation qui peuvent dépasser le gabarit de la toiture en vertu de l'article 6 du Titre I^{er} du RRU ».

Elle soutient que le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse a correctement analysé les éléments de fait et de droit du dossier et cite l'extrait pertinent de l'acte attaqué.

Elle concède que, dans le cadre d'une demande de régularisation, l'administration ne peut être influencée par l'existence de faits accomplis et doit fonder sa décision sur les règles de droit applicables au moment des faits. Toutefois, elle estime que ce principe a bien été respecté en l'espèce, et que le collège s'est fondé sur une appréciation urbanistique complète et conforme.

En réponse à l'argument selon lequel une solution alternative intégrant les installations dans la toiture aurait pu être envisagée, elle fait valoir que l'administration n'a pas pour mission d'examiner des projets alternatifs, mais de se prononcer sur le projet tel que présenté par le demandeur.

Concernant l'impact du projet sur le gabarit, elle conteste l'idée selon laquelle l'écran végétal produirait un effet équivalent à un rehaussement de bâtiment. Elle soutient qu'il est évident, d'un point de vue urbanistique, qu'un étage supplémentaire aurait un impact visuel bien plus important qu'un dispositif végétal installé sur une toiture plate.

Elle réfute aussi l'allégation selon laquelle le collège des bourgmestre et échevins aurait été influencé par l'existence illégale des installations techniques, en décidant sous la pression d'un fait accompli. Elle affirme qu'aucun élément du dossier ne permet de corroborer cette affirmation et que le collège disposait d'informations suffisantes et précises pour motiver légalement sa décision.

Elle insiste sur la clarté du texte de l'acte attaqué, qui contient une motivation détaillée, notamment en ce qui concerne les dérogations accordées aux articles du RRU relatifs à la toiture. Elle relève que la demande, bien que muette sur la description exacte des équipements techniques, sous-entend leur nécessité pour atteindre les standards passifs, et que leur implantation permet d'éviter une rehausse du gabarit qui aurait été préjudiciable à la composition architecturale de l'ensemble.

Elle précise que les structures végétales prévues contribuent à intégrer ces installations dans un environnement bâti situé en bordure d'un espace structurant et en transition avec un quartier plus résidentiel. Elle rappelle que le terme « occulter », utilisé dans la notice explicative, signifie « rendre peu visible », ce qui est précisément l'effet recherché.

Elle invoque le pouvoir discrétionnaire du collège en matière d'aménagement du territoire. Elle rappelle qu'il revient à cette autorité d'apprécier la bonne intégration du projet dans son environnement, et que cette appréciation échappe au contrôle du Conseil d'État, sauf erreur manifeste.

Elle expose ensuite que les dérogations à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU ont été accordées conformément à l'article 126 du CoBAT, en particulier ses §§ 7 et 11. Elle souligne que la procédure a été respectée : une enquête publique a eu lieu du 23 mars au 6 avril 2021, suivie d'une séance de concertation le 28 avril 2021, à l'issue de laquelle la commission a émis un avis favorable unanime en présence d'un représentant de l'administration et le collège a suivi cet avis et accordé le permis, avec une motivation expresse quant à la dérogation. Elle affirme que les conditions de validité de la dérogation sont donc réunies, contrairement à ce que soutient la partie requérante, qui n'apporte aucun élément permettant de démontrer une illégalité.

Enfin, elle répond à l'argument relatif à l'esthétique du projet, selon lequel le permis autoriserait l'ajout d'un élément inesthétique sur des annexes déjà récentes. Elle souligne qu'il s'agit d'une question d'appréciation relevant de la compétence discrétionnaire du collège et que la partie requérante ne démontre ni violation de la législation, ni erreur manifeste d'appréciation.

V.1.3. Le mémoire en intervention

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du moyen.

Elle souligne que, si la partie requérante mentionne les normes qui auraient été violées, elle omet d'expliquer concrètement et de manière compréhensible les raisons pour lesquelles elle estime que ces normes et principes ont été violés.

Elle relève que le moyen invoque la violation des articles 2, 3, 126, §§ 7 et 11, et 156/2 du CoBAT, sans exposer concrètement en quoi ces dispositions auraient été méconnues et souligne que la partie requérante n'en reproduit même pas le libellé. Elle ajoute qu'elle ne saisit ainsi pas en quoi l'acte attaqué méconnaîtrait ces principes et conclut que le moyen est imprécis et, partant, irrecevable en ce qu'il invoque la violation des dispositions précitées.

Elle considère qu'en tant que le moyen dénonce la violation des « principes généraux de droit administratif » sans préciser le contenu des principes qui auraient été violés, il doit également être considéré comme imprécis et irrecevable, d'autant qu'il ne précise pas quel est le « principe de bonne administration » que l'acte attaqué aurait méconnu.

Elle relève que le moyen dénonce la violation du « principe de l'utilité publique », sans démontrer en quoi ce principe aurait été méconnu et indique par ailleurs ignorer la portée de la critique de la partie requérante, soulignant qu'une enquête publique a bel et bien eu lieu, lors de laquelle cette dernière a pu déposer une

réclamation. Elle conclut que le moyen est manifestement irrecevable en tant qu'il invoque la violation de ce principe, sans exposer en quoi il aurait été méconnu et sans formuler aucune critique précise à l'égard de la violation de celui-ci.

Elle ajoute que le moyen est aussi irrecevable en tant que la partie requérante dénonce une erreur manifeste d'appréciation sans exposer dans quelle mesure la partie adverse en aurait commise une.

Elle répond ensuite à l'argumentation au fond.

Elle réfute tout d'abord que l'autorité délivrante n'ait pas déterminé avec précision l'ampleur de la dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU. Elle fait valoir que les plans déposés avec la demande de permis explicitent clairement la manière dont les installations dépassent les hauteurs réglementaires. Selon elle, ces plans, qui font partie intégrante du permis d'urbanisme, permettent de comprendre la nature exacte des équipements techniques concernés et les écarts par rapport aux hauteurs autorisées. Elle rappelle que le Conseil d'État a confirmé qu'un permis d'urbanisme doit être interprété à la lumière de ses motifs, de son dispositif et de ses plans et que les plans validés font partie intégrante du permis et permettent de cerner l'objet précis de la dérogation.

En l'espèce, selon elle, les extraits de la pièce n° 26 du dossier administratif indiquent que les installations techniques mesurent 170 cm de hauteur et dépassent de 320 cm la maison mitoyenne située au n° 1391 de la chaussée de Waterloo. Ces mesures sont vérifiables à l'aide d'une règle à échelle. Elle ajoute que ces données ont été relevées sans inclure les éléments autorisés à dépasser le gabarit, comme les souches de cheminée ou de ventilation, conformément à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU.

Elle souligne, en outre, que la partie requérante a pu formuler ses observations lors de l'enquête publique ainsi que dans le cadre de la procédure en cours, ce qui démontre qu'elle comprenait la nature et l'ampleur de la dérogation. Elle considère donc que le grief lié à une prétendue imprécision est infondé, d'autant que la partie requérante a eu accès aux plans.

Elle réfute ensuite l'idée selon laquelle le prétendu manque de précision aurait eu pour conséquence d'influencer la décision du collège, qui se serait fondé sur l'existence des travaux à régulariser. Elle affirme qu'aucune preuve n'est apportée à l'appui de cette affirmation et soutient que la commune disposait bien des plans techniques nécessaires pour apprécier objectivement la nature de la dérogation demandée, sans se laisser guider par un quelconque fait accompli.

Elle conteste encore l'affirmation selon laquelle l'autorité aurait dû expliciter de manière chiffrée l'ampleur de la dérogation directement dans la motivation de l'acte attaqué, d'autant que cette question avait été soulevée durant l'enquête publique. Elle répond que la critique formulée ne portait pas sur une prétendue imprécision, mais sur un commentaire antérieur du fonctionnaire délégué invitant le demandeur à clarifier ses intentions. Il n'est donc pas exact, selon elle, de prétendre que la partie requérante aurait dénoncé un défaut de compréhension de la dérogation. Elle insiste à nouveau sur le fait que les plans déposés définissent clairement l'objet de la demande et permettent d'en vérifier la portée.

Enfin, elle rejette l'argument selon lequel l'absence de précision chiffrée dans la motivation empêcherait de vérifier la pertinence du motif tenant à l'impossibilité d'intégrer les installations techniques dans le volume du bâtiment. Elle affirme que, grâce aux plans annexés au permis, l'autorité était en mesure d'évaluer la réalité et la pertinence de ce motif.

Elle conteste ensuite que la motivation de l'acte attaqué soit insuffisante ou inadéquate. Elle affirme, au contraire, que l'acte justifie de manière claire et suffisante les raisons pour lesquelles la dérogation a été accordée. Elle souligne que la motivation du permis d'urbanisme s'appuie expressément sur l'avis de la commission de concertation du 28 avril 2021, qui précise que les installations techniques sont implantées de manière à préserver le caractère patrimonial du bâtiment existant, que ce type d'implantation est courant dans des projets comparables pour des raisons techniques et d'habitabilité et que les structures paysagères prévues participent à leur intégration harmonieuse dans un environnement situé le long d'un axe structurant en transition avec un quartier résidentiel verdurisé.

Selon elle, ces éléments justifient à suffisance « en quoi la dérogation sollicitée paraît demeurer dans les limites compatibles avec les objectifs du règlement » et « la partie requérante est donc en défaut de démontrer en quoi la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation ».

Elle rappelle que l'administration dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire pour déterminer si un projet peut bénéficier d'une dérogation et qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de se substituer à cette appréciation, sauf en cas d'erreur manifeste.

Elle conteste ensuite l'argument selon lequel il serait techniquement possible d'intégrer les installations dans le volume du bâtiment, tout en respectant les normes énergétiques passives. Elle fait valoir que l'administration n'a ni l'obligation ni la compétence pour exiger ou imaginer des projets alternatifs. Elle rappelle que son

rôle se limite à évaluer le projet tel que présenté, et non à proposer des variantes.

Elle soutient également que la comparaison opérée par la partie requérante entre, d'une part, l'impact urbanistique d'un rehaussement du bâtiment et, d'autre part, celui d'une barrière végétale en toiture n'est pas pertinente. Elle affirme qu'un étage supplémentaire aurait un impact visuel bien plus important qu'une végétalisation de toiture, en raison de la différence de volume, de perception et d'intégration dans l'environnement.

Enfin, elle insiste sur le fait que l'administration a correctement exercé son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet est compatible avec les exigences du bon aménagement des lieux. Elle conclut que la motivation de l'acte attaqué est adéquate et que la partie requérante ne démontre aucune irrégularité.

V.2. Appréciation

Sur la recevabilité, l'article 2, § 1^{er}, 3°, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, dispose que la requête contient un exposé des moyens. Un moyen au sens de cette disposition consiste en l'indication d'une irrégularité qui doit, d'après la partie requérante, entraîner l'annulation de l'acte attaqué, ce qui implique que le moyen expose non seulement la règle de droit dont la violation est invoquée mais aussi, de façon claire et sans ambiguïté, la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte.

En l'espèce, le moyen invoque tout d'abord la violation des articles 2 et 3 du CoBAT, soit les dispositions qui fixent les objectifs généraux qui doivent être poursuivis par les autorités dans le cadre de leurs compétences en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Leur invocation peut être considérée comme pertinente dès lors qu'elles visent, entre autres, les besoins patrimoniaux et environnementaux de la collectivité ainsi que la gestion qualitative du cadre de vie, de même que la conservation et le développement du patrimoine culturel et paysager.

L'article 126, §§ 7 et 11, du CoBAT concerne la compétence d'octroi des dérogations par l'autorité compétente après avis favorable de la commission de concertation. Cette disposition a bien été mise en œuvre dans la procédure litigieuse. L'article 156/2 du CoBAT vise, quant à lui, la compétence du collège des bourgmestre et échevins, qui est l'auteur de l'acte attaqué, d'imposer des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux. Ces dispositions peuvent être considérées comme pertinentes en l'espèce.

En revanche, la partie requérante ne précise pas « les principes généraux de droit administratif » qui auraient été méconnus dans le cadre de l'adoption de la décision attaquée et n'indique pas en quoi le « principe de l'utilité de l'enquête publique » n'aurait pas été respecté, une enquête publique ayant régulièrement été organisée et la partie requérante ayant pu y déposer une réclamation et développer tous ses arguments à l'encontre du projet litigieux. Sur ce point, le moyen est irrecevable.

De même, est irrecevable l'argument du mémoire en réplique visant la « non-conformité matérielle du projet avec l'article 30 du Titre IX du règlement général sur les bâtisses de la commune de Molenbeek-Saint-Jean », sans autre explication quant au lien éventuel avec le permis d'urbanisme faisant l'objet du présent recours.

Sur le fond, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite, le cas échéant, les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la règle dans le cas où une disposition dérogatoire est applicable.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice doit être motivée en la forme. Cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Lorsqu'il s'agit, de surcroît, d'une demande de permis de régularisation dérogatoire, l'autorité, qui ne peut se laisser influencer par les faits accomplis, doit motiver sa décision d'une manière particulièrement scrupuleuse et complète.

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 régularise l'implantation d'installations techniques sur la toiture des annexes autorisées par le permis délivré le 14 janvier 2020 et d'une structure végétale en vue de dissimuler celles-ci. Dans la note explicative jointe à la demande de permis, le demandeur sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU.

Cette disposition se lit comme suit :

« Art. 6. La toiture.

§ 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. [...]

§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

§ 3. La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture.

Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère.

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction ».

L'acte attaqué indique que la dérogation concerne : « l'article 6 du Titre I^{er} du RRU (toiture – éléments techniques) et l'article 6 du Titre I^{er} du RRU (toiture – hauteur) ». Les dispositions auxquelles il est dérogé peuvent ainsi être déterminées comme étant plus précisément les paragraphes 1^{er} et 3 de cet article 6.

Les plans et photos joints à la demande permettent aisément d'identifier l'objet de la dérogation à l'article 6, § 3, du Titre I^{er} du RRU. En ce qui concerne l'intérêt d'accorder la dérogation, plutôt que d'appliquer la règle, la partie adverse relève, en premier lieu, que « la demande est muette quant à la description des installations techniques, mais sous-entend leur nécessité afin d'atteindre les standards passifs de la construction » ; elle observe, en deuxième lieu, que « cette implantation se développe sur bon nombre de projets, notamment pour des questions de gestion technique et d'habitabilité » ; elle ajoute, en troisième lieu, que « l'intégration des installations techniques au complexe de toiture aurait entraîné une rehausse non souhaitable du gabarit global, et au détriment de la composition d'ensemble et des constructions voisines ».

Le premier motif indique que la partie adverse n'était pas informée de la fonction précise des installations pour lesquelles la dérogation était demandée et qu'elle n'était dès lors pas en mesure d'apprécier l'utilité d'accorder la dérogation, dans son principe et dans son ampleur. Le second motif ne suffit pas à démontrer que, dans les circonstances de l'espèce, l'implantation de ces installations sur la toiture se justifiait, à l'instar d'autres projets non autrement identifiés. Le troisième motif présuppose non seulement que les installations implantées sur la toiture sont nécessaires dans leur principe et dans leur ampleur, mais aussi qu'elles n'auraient pas pu être intégrées d'emblée dans le volume de la construction, comme le prévoit en principe l'article 6, § 3, du Titre I^{er} du RRU.

Il résulte de ce qui précède que la motivation formelle de l'acte attaqué ne rend pas suffisamment compte de l'intérêt d'accorder la dérogation, plutôt que d'appliquer la règle selon laquelle la toiture comprend les étages techniques (à l'exception des souches de cheminée ou de ventilation, des panneaux solaires et des antennes). Les motifs relatifs à la préservation du caractère patrimonial initial du bâtiment avant et aux structures paysagères prévues ne permettent pas de combler cette lacune.

Le second moyen est fondé dans cette mesure.

VI. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante sollicite une indemnité de procédure « au taux de base (700 euros) », à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande et de lui accorder une indemnité de procédure au montant de base indexé.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La décision du 8 juin 2021 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle décide d'octroyer le permis d'urbanisme n° 16-45613-2020 à la société anonyme Bercom International 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 un bien sis chaussée de Waterloo 1393 est annulée.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 22 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie requérante.

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

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 12 septembre 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

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

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

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly