CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.427 du 24 juillet 2026

A. 237.328/XV-5186

En cause : 1. **P.V.**,
2. **J.D.**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^es Dominique VERMER et
Thomas HAZARD, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme INVESTIM REALISATIONS,
ayant élu domicile chez
M^es Jonathan COMMANS et
Michel SCHOLASSE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 27 septembre 2022, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 28 juillet 2022 « accordant un permis d'urbanisme à la société anonyme (SA) Investim Réalisations pour - demande finale - construire 5 bâtiments comportant 43 appartements au total et construire un parking de 48 emplacements en sous-sol sur des parcelles sises rue de Linkebeek à Uccle ».

II. Procédure

La requête introduite par la voie électronique le 25 octobre 2022 par la SA Investim Realisations, par laquelle celle-ci demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la présente procédure, a été accueillie par une ordonnance du 22 novembre 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport concluant au rejet du recours a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 avril 2026 et en l'absence d'objection de l'auditeur rapporteur, la chambre a proposé aux parties que l'affaire ne soit pas appelée à l'audience, conformément à l'article 26, § 2, du règlement général de procédure.

Aucune partie n'a sollicité la tenue d'une audience.

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 10 juillet 2018, la partie intervenante introduit une demande de permis d'environnement et de permis d'urbanisme pour un projet mixte comportant la construction de 8 maisons à trois façades (groupées par deux) ainsi que de 4 immeubles comportant 35 logements sur la parcelle cadastrée Uccle, 4ème division, section F, n° 457A00. Le projet prévoit également la création de 46 emplacements de stationnement en sous-sol ainsi que de 9 emplacements en plein air, côté voirie.

La parcelle se trouve le long de la rue de Linkebeek, à proximité du chemin de fer, en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS. Elle figure également au sein d'un plan particulier d'affectation du sol n° 46*bis* 'Fond de Calevoet -Moensberg', approuvé sans réserve par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 octobre 1996, publié par extrait au *Moniteur belge* du 12 décembre 1996, et abrogé partiellement par un arrêté du Gouvernement la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2009, en ce qui concerne le croisement de la rue de Linkebeek avec la chaussée d'Alsemberg.

2. Une enquête publique est organisée et donne lieu à 82 réclamations.

3. Les avis suivants sont émis à propos de la demande :
- Commission de concertation : avis majoritaire favorable conditionnel du 15 mai 2019, comprenant un avis minoritaire défavorable de Bruxelles-Environnement ;
- collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle : avis favorable conditionnel du 25 avril 2019 ;
- SIAMU : avis favorable du 18 aout 2020.

4. Le 22 juillet 2019, un permis d'environnement de classe 1B est délivré par Bruxelles-Environnement. Celui-ci est toutefois suspendu jusqu'à l'issue de la procédure d'instruction et de délivrance du permis d'urbanisme.

5. Le 21 septembre 2020, la demanderesse de permis introduit, par application de l'article 177/1 du CoBAT, des modifications à la demande initiale du 10 juillet 2018. Cette demande modifiée vise à la construction de 5 bâtiments comportant 43 appartements au total, ainsi que la construction d'un parking de 46 emplacements en sous-sol.

6. Le 16 décembre 2020, le fonctionnaire délégué accuse réception de la demande et déclare le dossier complet.

Il estime que le dossier déroge aux prescriptions générales 0.5 et 0.6 du PRAS ainsi qu'à la prescription particulière 25.1 de celui-ci. Il considère également que cette demande déroge à l'article 8 du titre 1er du RRU ainsi qu'aux articles 6.c.a et 0.b.l du PPAS n° 46*bis* « Fond de Calevoet -Moensberg ».

7. Les avis suivants sont émis à propos de la demande modifiée :
- Intercommunale Vivaqua : avis du 21 janvier 2021 ;
- Commission de concertation : avis favorable conditionnel du 16 juin 2021 ;

- collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle : avis favorable conditionnel du 22 juin 2021 ;
- SIAMU : avis favorable du 29 mars 2022 ;
- Service technique de la voirie d'Uccle : avis du 1er février 2021.

8. Du 26 avril au 25 mai 2021, une enquête publique est organisée sur le territoire de la commune d'Uccle. Elle donne lieu à 8 lettres d'observations.

9. Le 6 août 2021, la demanderesse de permis fait savoir qu'elle entend se prévaloir de l'article 177/1, § 1er, du CoBAT afin de modifier la demande de permis d'urbanisme.

10. Le 18 octobre 2021, elle introduit les modifications suivantes à la demande modifiée du 21 septembre 2020 : la modification d'essence d'arbres à planter, l'introduction d'emplacements pour vélos cargos, le déplacement de locaux poussettes, la suppression de 10 emplacements prévus en voirie au profit du trottoir ou la modification de la rampe d'accès au parking. Elle précise qu'elle souhaite introduire une demande modificative du permis d'environnement déjà délivré.

11. Le 3 janvier 2022, le fonctionnaire délégué accuse formellement réception du dossier de demande, déclare que celui-ci est complet et envoie une demande d'avis au SIAMU.

12. Le 13 janvier 2022, le SIAMU déclare qu'il ne peut pas émettre d'avis sur la demande.

13. Le 29 mars 2022, le SIAMU donne un avis favorable conditionnel sur la demande.

14. Le 28 juillet 2022, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité sous certaines conditions dont une charge d'urbanisme en numéraire. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. La requête

Le premier moyen est pris de « la violation des articles 2, 3, 6, 13, 41, 64, 65, 147, 150, 151, 153, § 2, 155, § 2 et 188 du CoBAT, des prescriptions 0.B.l, 3.B,

5.b, 6.C.a et 6.C.e du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46*bis* “Fond de Calevoet-Moensberg” approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 octobre 1996, de l'article 8 du Titre I du [règlement régional d’urbanisme] RRU, 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 l'excès de pouvoir ».

Les parties requérantes observent que le projet se situe dans le périmètre du PPAS n° 46*bis* dénommé « Fond de Calevoet – Moensberg ». Le projet déroge, selon elles, à plusieurs prescriptions de ce plan, spécifiquement les prescriptions 0.B.l relative au volume bâti, qui impose une hauteur maximale des bâtiments ; 3.B relative à la zone récréative en talus, qui vise à préserver les vues panoramiques sur la vallée ; 5.b relative à la zone verte de jardins et potagers, qui interdit toute construction dans cette zone ; 6.C.a relative aux zones pour constructions isolées ou groupées à caractère vert - destination, qui limite le nombre d'unités de logements ; 6.C.e relative aux zones pour constructions isolées ou groupées à caractère vert - superficie construite, qui limite l'emprise des constructions projetées.

Elles soutiennent que le projet déroge également à l’article 8 du RRU en ce que la moyenne de la hauteur des bâtiments projetés serait largement supérieure à celles des constructions voisines. Selon elles, les dérogations autorisées entrainent une violation de l’économie générale du PPAS et du RRU, ce qui n’est pas acceptable. Elles sont d’avis que le PPAS en serait vidé de sa substance. Elles observent que l’autorité ne semble pas avoir vérifié que l’économie générale de ce document a été respectée. Elles affirment que le projet aurait ainsi pour conséquence de créer une zone vide de toute prescription, ce qui empiète sur la compétence de l’autorité pour adopter ce règlement. Par ailleurs, elles dénoncent le caractère disproportionné de l’ensemble de ces dérogations.

En ce qui concerne la prescription 0.B.l. du PPAS, elles considèrent que l’autorité se méprend sur le point de référence permettant de déterminer la hauteur maximale des constructions et que cette hauteur n’est pas déterminée par les limites de la parcelle, mais seulement par le périmètre bâti, l’emprise au sol de la construction projetée. Elles déduisent cette interprétation également d’une lecture globale du PPAS. À leur estime, pour les petites constructions, la hauteur se calcule au niveau du sol à l’endroit de la construction visée. Pour les implantations en front de bâtisse, elles estiment qu’il faut se baser sur le « niveau de la voirie » et pour les constructions isolées au « périmètre construit ». En ce qui concerne les règles relatives aux implantations des constructions, elles relèvent que le PPAS utilise la notion de « parcelle », de « terrain » ou de « propriété ». Elles en déduisent qu’il serait contraire à l’esprit du texte de prendre pour référence une parcelle pour calculer une hauteur

maximale, et que cette interprétation conduirait à des situations absurdes en fonction de la déclivité de la parcelle.

Elles estiment que la hauteur des bâtiments projetés ne correspond pas à « 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres » puisque tous les bâtiments semblent avoir une hauteur qui dépasse les 5,60 mètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée arrière de chacune des constructions.

Elles sont également d'avis que les constructions projetées ne sont pas non plus conformes à l'article 8 du Titre 1er du RRU. Elles affirment que la dérogation à cette disposition accentue un projet déjà hors-norme. Elles soutiennent que les constructions ne s'intègrent pas adéquatement au paysage et particulièrement au talus de la SNCB situé au nord des constructions. Par ailleurs, elles exposent que la justification du fonctionnaire délégué est fallacieuse. Elles estiment que si le projet avait respecté la densification imposée par la prescription 6.C.a du PPAS, il n'aurait pas été requis que le gabarit des constructions soit « élevé ».

En outre, elles considèrent qu'il n'est pas démontré que l'objectif visant à dégager des espaces libres de construction ne puisse être atteint avec une application stricte de l'article 8 du Titre 1er du RRU. Elles doutent que le respect strict du PPAS implique des espaces collectifs plus réduits et ne soit pas plus favorable pour le quartier. En tout état de cause, elles estiment que l'objectif de créer des bâtiments denses et disposant d'une emprise au sol réduite ne peut pas justifier une violation de cette disposition du RRU, comme cela a été jugé dans un arrêt n° 235.272 du 29 juin 2016.

Elles produisent un plan de coupe qu'elles ont elles-mêmes réalisé et qui permet la comparaison des hauteurs entre les habitations existantes et le projet litigieux.

Elles rappellent l'existence du talus de la SNCB que le PPAS mentionne et régit, notamment dans les prescriptions relatives à la zone 3.B. Selon elles, la localisation et le gabarit des constructions projetées entrent en contradiction avec la nécessité de maintenir une vue panoramique depuis le talus, comme la prescription 3.B le commande. Elles relèvent notamment que les immeubles dépassent la hauteur du talus, comme l'a fait remarquer Bruxelles-Environnement. Cette circonstance nuit, à leur estime, au caractère paysager de la zone et, par conséquent, contrevient à ladite prescription. Elles relèvent que ce constat a également été observé dans les remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique. Elles notent que l'acte attaqué n'octroie aucune dérogation à cette prescription et ne permet pas de comprendre la

différence d'appréciation par rapport à l'avis de Bruxelles-Environnement et aux remarques des réclamants.

Elles font remarquer que sur certaines coupes des plans fournis dans le dossier administratif, les bâtiments semblent plus hauts que le talus, ce que confirment les niveaux altimétriques indiqués sur le plan d'implantation.

Elles relèvent que les parcelles litigieuses se voient également appliquer les prescriptions de la zone 6.C. du PPAS ainsi que de la zone verte de jardins et potagers. Selon elles, la prescription 6.C.f, en particulier, dispose que les 4/5 de la superficie du terrain en zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert doit rester non bâtie. Elles calculent que l'emprise des constructions hors-sol et en sous-sol est de 1.734 m², soit 22 % de la superficie totale d'un terrain de 7.664 m². À leur estime, cette limitation de construction est une caractéristique essentielle du PPAS à laquelle il ne peut être dérogé.

IV.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse rappelle qu'il a été jugé que les autorités administratives disposent d'un pouvoir d'appréciation particulièrement large lorsqu'il s'agit d'apprécier l'opportunité d'octroyer ou non une dérogation. Elle estime que les parties requérantes ne démontrent pas en quoi les motifs des dérogations ne sont pas pertinents. Elle affirme que celles-ci se bornent à alléguer que le nombre de dérogations est si important que l'économie générale du PPAS et du RRU en serait méconnue.

En ce qui concerne la prescription 0.B.l du PPAS, elle relève que la notion de « périmètre construit » n'est pas définie dans le glossaire de cet instrument ni dans celui du PRAS ou du RRU. Elle s'en réfère à la signification courante de ces termes. À son estime, l'interprétation du fonctionnaire délégué ne relève pas d'une erreur manifeste d'appréciation à ce propos. Elle fait également remarquer que seule la hauteur du bâtiment n° 4 ne correspondrait pas à cette prescription.

Au sujet de l'article 8 du Titre 1er du RRU, elle considère que l'argumentation des parties requérantes revient à tenter de substituer leur appréciation du bon aménagement des lieux et de l'intégration des biens bâtis à la sienne. Elle est d'avis que les constructions projetées devraient permettre de renforcer le caractère vert et aéré de la zone et que l'impact visuel sera restreint dès lors que la plupart des bâtiments se situent à l'arrière de la zone, proche du talus boisé, « en fond de scène ».

Elle considère que la prescription 6.C.a du PPAS n'a pas la même portée que l'article 8 du RRU. Elle affirme que toutes les dérogations sont motivées dans la décision attaquée, à l'instar de la dérogation à la prescription particulière 6.C.e. Elle renvoie encore à cet égard au rapport des incidences sur l'environnement contenu dans la demande de permis déposé le 18 octobre 2021 dans lequel des précisions à ce propos sont apportées aux pages 34 et 35. Elle soutient que le parking et les caves doivent être considérées comme des annexes contiguës aux constructions, étant donné que le PPAS ne traite pas la question des implantations en sous-sol. Elle estime que, dans ces conditions, la dérogation sollicitée est minime. Selon elle, le fonctionnaire délégué a considéré que les constructions hors-sol et en sous-sol constituaient un ensemble indissociable et que par conséquent, le projet était acceptable au regard des éléments essentiels des prescriptions 6.C du PPAS. Elle rappelle encore que le projet prévoit la création d'espaces verts qu'elle estime qualitatifs, ainsi que des zones de détente, potagers, *etc*.

À propos de la prescription 3.B. du PPAS, elle soutient qu'une dérogation à cette prescription impliquerait que l'aménagement de la zone soit modifié. Or, elle est d'avis que le projet attaqué ne modifie pas fondamentalement la zone à défaut de nouvelles constructions. Elle ajoute qu'après l'avis de la commission de concertation du 15 mai 2019, le demandeur de permis a modifié sa demande. Il en découle, selon elle, que l'avis de Bruxelles-Environnement n'est plus pertinent. Elle note par ailleurs que la commission de concertation a émis un autre avis daté du 16 juin 2021, et qu'ensuite, le projet a encore été modifié. Elle mentionne à ce sujet la note explicative du 18 octobre 2021 dans laquelle il est affirmé que la zone récréative en talus reste inchangée et que des vues panoramiques restent possibles.

IV.1.3. Le mémoire en intervention

La partie intervenante rappelle que les constructions se situent en zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert (6.C), mais que les biens des parties requérantes se situent en zone pour constructions contigües. Elle en déduit que le conseil communal entendait privilégier des implantations différentes en zone 6.C.

À propos de la prescription 0.B.l, elle produit un document indiquant le point de référence utilisé pour déterminer le gabarit maximum des bâtiments. Elle expose que seul l'immeuble n° 4 présente une dérogation à cet article, car le niveau du talus serait plus faible à cet endroit. En ce qui concerne l'immeuble n° 5, elle explique que sa conformité au PPAS doit être examinée par rapport à l'article 0.B.k relatif aux immeubles en front de bâtisse. Elle en conclut que le postulat selon lequel la partie adverse aurait pris pour point de référence n'importe quel point faisant partie du périmètre de la parcelle est erroné.

Elle soutient que la prescription 0.B.l du PPAS déroge à l'article 8 du titre 1er du RRU en autorisant des constructions de 5,60 mètres de hauteur avec des versants d'un angle de 30 à 40°. Elle indique toutefois qu'une dérogation à cet article a été demandée « à titre subsidiaire ». Elle en déduit que le grief des parties requérantes est, pour cette raison, inopérant. Elle soutient que les parties requérantes omettent certains motifs de la décision, en particulier ceux relatifs à l'implantation des constructions en fond de parcelle, alors qu'ils sont déterminants pour établir la faible incidence du projet sur les constructions voisines.

En ce qui concerne l'intégration des immeubles du projet au paysage, elle juge que les parties requérantes tentent de substituer leur propre appréciation à celle de la partie adverse. Au sujet de la densification prétendument excessive de la zone, elle fait valoir que plusieurs motifs dans la décision attaquée permettent de justifier la dérogation à l'article 8 du Titre 1er du RRU. Elle insiste tout particulièrement sur le motif qui mentionne la préservation du bâti existant, l'harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents Elle estime à nouveau que les parties requérantes formulent une critique en opportunité, en particulier sur le caractère excessif de la densité.

Elle produit un plan portant sur un total de 48 logements comprenant 12 bâtiments de 4 logements qui démontre, selon elle, la faible densité du projet autorisé. Elle considère que c'est à raison que la partie adverse a souhaité privilégier une implantation plus ouverte, différente de celle qui aurait résulté d'une application stricte de la prescription particulière 6.C.a du PPAS. Elle mentionne, à ce propos, que l'acte attaqué comprend une motivation relative au respect de l'article 0.B.c. portant sur le « micro-cadre ». Elle rappelle que les autres habitations de la rue de Linkebeek sont situées en zone pour construction contiguës au PPAS et que les habitations situées de l'autre côté du chemin de fer, Moensberg, se situent, elles, en zone 6.C du PPAS, c'est-à-dire la même que celle dans laquelle prennent place les constructions litigieuses. Dans ces circonstances, il lui paraît logique que la partie adverse ait analysé l'intégration dans le bâti au regard des constructions situées dans la même zone au PPAS. À son estime, ces constructions sont plus massives, et relativement similaires à celles du projet litigieux, en comparaison de celles de la rue de Linkebeek. Elle soutient que la coupe réalisée par les parties requérantes est fallacieuse dans la mesure où seules les autres constructions de la rue de Linkebeek sont intégrées sur la coupe. Elle produit sa propre coupe qui compare les gabarits du quartier et intègre les constructions situées Moensberg. Cette remarque lui paraît également pertinente afin de déterminer le caractère excessif ou non de la densité.

Quant à la conformité du projet avec la zone récréative en talus 3.B du PPAS, elle expose qu'une dérogation à cette prescription n'est nécessaire que pour un projet prévoyant un aménagement de la zone différent de celui prévu par la prescription 3.B.a du plan. Selon elle, le projet ne comprend aucun acte ou travaux dans cette zone. Il ne lui paraît, par conséquent, pas requis qu'une dérogation doive être octroyée pour cette zone. Elle rappelle encore, à cet égard, que l'avis de la commission de concertation du 15 mai 2019 n'est pas le dernier avis remis et se rapporte à l'ancienne version du projet qui prévoyait des maisons unifamiliales en front de voirie. Elle souligne que l'avis du 16 juin 2021 était favorable et que l'avis de Bruxelles-Environnement n'était plus défavorable. Elle relève que l'acte attaqué reprend notamment l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 16 juin 2021, que le fonctionnaire délégué fait sien à l'exception des conditions émises uniquement par la commune. Elle déplore que les parties requérantes omettent cet élément. Selon elle, la motivation formelle de l'acte attaqué répond, et de manière étoffée, aux objections de certains riverains selon lesquels les immeubles projetés seraient de nature à porter atteinte à ces vues. Elle estime que les parties requérantes ne démontrent aucune erreur manifeste d'appréciation à même de remettre en cause la légalité du permis délivré.

Elle précise que l'annexe 1 de la demande de permis indique que l'emprise au sol du projet est de 1165 m², soit un taux conforme aux potentialités du PPAS. Elle calcule en effet la superficie de la parcelle affectée en zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert à 5824 m². Elle rappelle par ailleurs que la superficie non bâtie fait l'objet, dans le projet, d'aménagements paysagers. Elle admet que des aménagements en sous-sol d'une superficie de 1039 m² sont prévus et explique que ces aménagements l'ont incitée à solliciter une dérogation aux articles 6.C.f et 5.b. Elle considère que ces dérogations sont justifiées dans la demande de permis de plusieurs manières et motivées dans l'acte attaqué.

Selon elle, les parties requérantes se méprennent sur la portée des dérogations accordées. Elle soutient que le projet est conforme à la prescription 5.a puisque l'ensemble de la zone hors emprise des bâtiments est destinée aux fonctions de jardin, au verger et à une noue. Selon elle, si une partie du sous-sol s'étend au-delà de l'emprise des habitations, il n'empêche pas que la zone est affectée aux jardins/verger/noue, ce qui correspond aux affectations de la zone verte de jardins et potagers au plan. Elle note que l'épaisseur de terre au-dessus des sous-sols est suffisante pour permettre potagers et plantations, en dérogation à la prescription 5.b.

Elle conclut en affirmant que les parties requérantes ne démontrent pas que le PPAS n° 46*bis* serait vidé de sa substance par un grand nombre de dérogations, dès lors que celles-ci découlent d'une même option urbanistique choisie par l'autorité

délivrante, soit celle d'une implantation ouverte, verdurisée et intégrée au relief de la parcelle.

IV.1.4. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes rappellent que le recours au procédé de la dérogation doit rester exceptionnel et que l'autorité doit en faire un usage modéré. Il en irait tout particulièrement ainsi, selon elles, s'agissant d'un plan particulier d'affectation du sol qui permet un niveau de détail important et une plus grande cohérence du développement de la zone délimitée. À leur sens, la partie adverse déroge aux prescriptions les plus essentielles du PPAS et les motifs exprimés n'ont que pour objectif de justifier la densification du site qu'elles jugent excessive.

Elles contestent que l'application stricte du PPAS puisse entraîner des conséquences plus préjudiciables pour les riverains. Elles notent à cet égard qu'il ne leur semble pas que le document auquel fait référence la partie intervenante ait été soumis à l'autorité délivrante. Elles jugent que le projet alternatif que la partie intervenante produit correspond, en fait, à une application maximaliste du PPAS, ce qui ne peut pas signifier qu'il s'agisse de ce qui est souhaitable en termes d'incidences pour le voisinage et de bon aménagement des lieux. Elles ajoutent que l'hypothèse « maximaliste » de la partie intervenante est irréaliste car elle ne tient pas compte d'autres exigences telles que la qualité des espaces extérieurs et l'exigence d'une densité raisonnée. Elles se demandent pourquoi l'autorité n'a pas étudié l'hypothèse, par exemple, de seulement deux logements par construction. Elles exposent encore que l'autorité administrative aurait pu envisager la modification ou l'abrogation du PPAS au lieu d'autoriser des dérogations qui ont, selon elles, les mêmes effets qu'une abrogation.

En ce qui concerne la prescription 0.B.l, elles constatent que les interprétations des différentes parties divergent de manière manifeste. Elles estiment qu'en toutes hypothèses, l'ensemble des bâtiments du projet litigieux méconnaissent cette prescription puisque celle-ci n'exclut pas les hauteurs au-dessus du niveau des corniches. Le point de référence doit être, à leur estime, la hauteur du point le plus haut de l'emprise au sol. À propos du bâtiment n° 5, elles estiment que la prescription 0.B.k ne s'applique qu'aux bâtiments mitoyens et implantés en front de bâtisse sur alignement, ce qui ne serait pas le cas de ce bâtiment.

Elles font également remarquer que l'interprétation de la partie intervenante implique qu'il n'existe aucune hauteur maximale pour la hauteur des bâtiments dans leur globalité. Elles estiment que la prescription 0.B.l n'est pas

contraire à l'article 8 du Titre 1er du RRU, mais complémentaire, ces dispositions ayant une finalité différente.

À propos de cet article 8 du Titre 1er du RRU, elles rappellent que la parcelle est directement adjacente aux maisons situées en contrebas et notamment à leurs habitations, lesquelles sont plus susceptibles de subir les incidences du projet que celles situées de l'autre côté du chemin de fer. Elles font en outre valoir que les constructions du lotissement Moensberg ne sont pas similaires au projet et présentent des gabarits inférieurs. Elles estiment également que l'affectation commune en « zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert » au PPAS n° 46*bis* n'implique pas que les parcelles soient urbanisées de la même manière.

S'agissant de la zone récréative en talus, elles affirment que les prescriptions du PPAS qui y sont relatives doivent pouvoir s'appliquer en toutes circonstances sous peine d'abroger implicitement « cette prescription ». Selon elles, il est possible que l'autorité ait omis la prescription 3.B.a lors de l'appréciation de l'impact paysager du projet. Elles affirment encore que les motifs exprimés par Bruxelles-Environnement en 2019 restent pertinents malgré la modification ultérieure du projet, dès lors que les caractéristiques les plus impactantes du projet, en ce qui concerne les vues depuis le talus, n'ont pas été modifiées et que les constructions sises au pied de ce talus sont toujours plus hautes que celui-ci. Elles affirment qu'en outre, le projet modifié crée un nouvel immeuble n° 5 de grande taille qui participera à former un mur dans la direction du talus.

En ce qui concerne la zone verte et la prescription 6.C.e, elles expliquent ne pas voir en quoi celle-ci ne concernerait que les constructions hors-sols ou hors-annexe. Il leur semble également requis d'exclure les surfaces situées dans la zone de recul et dans la zone de talus.

IV.2. Appréciation

1. L'article 94 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire dispose comme suit :

> « Les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan établi conformément au titre II ou par un permis de lotir que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans ou dudit permis de lotir ».

L'article 8, § 1er, du Titre Ier du règlement régional d'urbanisme (RRU), relatif à la hauteur des constructions isolées, dispose comme suit :

« La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries ».

La prescription générale 0.B.i, k, l et m, du plan particulier d'aménagement n° 46*bis* « Quartier fond de Calevoet-Moensberg » dispose comme suit :

« i. Les nouvelles bâtisses doivent toujours être érigées normalement au front de bâtisse obligatoire jusqu'à une profondeur égale à la profondeur du corps de bâtiment. Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments isolés ou groupés pour autant que les prescriptions de la zone prévoyant cette affectation soient respectées. Cependant les bâtiments existant lors de la publication du présent plan peuvent toujours être améliorés, transformés ou reconstruits, sans que l'on doive satisfaire à ces dispositions à condition que les propriétés contiguës appartiennent à d'autres propriétaires.

j. […]

k. Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche. Ils devront être composés de manière à former un ensemble architectural harmonieux avec les constructions qui leur sont contiguës.

l. Les autres bâtiments auront un volume bâti maximum à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres.

m. Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum.
Les toitures à la Mansart sont interdites.
La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40° pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques.
Les combles sont habitables ».

La prescription générale 3.B, relative à la « zone récréative en talus », du même PPA dispose comme suit :

« a. Cette zone est destinée à être aménagée en lieu de promenade offrant une vue panoramique sur toute la vallée et équipée d'abris et d'informations didactiques.

b. L'aménagement des sentiers tiendra obligatoirement compte des intentions du schéma de liaison pour piétons figurant au plan qui prévoit les relations entre l'habitat, les équipements et les transports en commun.

c. Les plantations devront être conçues afin de ne nuire ni à la vue panoramique ni à l'ensoleillement ».

La prescription générale 5, relative à la « zone verte de jardins et potagers » du même PPA dispose comme suit :

« a. Cette zone est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément et potager.

b. Cette zone est plantée en contact direct avec le tréfonds.

c. Elle est libre de toute construction à l'exception de celles directement complémentaires à l'affectation de la zone (telles que les terrasses, serres, abris, piscines, …) qui occuperont par propriété au maximum 1/5 de la superficie de la zone.

d. […]

e. On peut donc construire à l'arrière des constructions des abris pour l'outillage de jardin et le petit élevage.
[…]

f. La construction de garages y est interdite ».

La prescription générale 6.C, relative à la « zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert », du même PPA dispose comme suit :

« a. Cette zone est destinée aux constructions résidentielles isolées, elle est également destinée aux résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural.

b. […]

c. […]

d. […]

e. La superficie totale des habitations et de leurs annexes contiguës (remises, garages, …) à construire dans cette zone ne pourra être supérieure, par propriété, au 1/5 de la superficie du terrain. Si les constructions n'occupent pas la totalité de cette superficie autorisée, la destination de l'aire restante ne peut être remplacée que par celle de 'zone verte de jardins et potagers' pour autant qu'il soit satisfait à toutes les prescriptions mentionnées à ce sujet.

f. Pour les 4/5 de la superficie du terrain devant rester non bâtie, la destination sera changée et remplacée par celle de 'zone verte de jardins et potagers' dont les prescriptions seront d'application et devront être obligatoirement respectées ».

2. 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.

Une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels d’un document d’urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d’aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci. En d’autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan, du règlement ou du permis de lotir.

Par ailleurs, si les dérogations accordées doivent chacune faire l'objet d'un examen individualisé, le nombre de dérogations à un instrument urbanistique n'est pas, à lui seul, la preuve d'une dénaturation de celui-ci.

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.

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.

3. En l'espèce, la partie adverse motive l'octroi des dérogations dans la décision attaquée comme suit :

« Considérant que le projet se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que le projet prévoit exclusivement du logement ; Que cette affectation est conforme au PRAS ;

Considérant que le projet est repris dans le périmètre du PPAS n° 46*bis* "Fonds de Calevoet - Moensberg" ;

Que le projet se situe en zone 6 C : zone pour constructions isolée ou groupées à caractère vert, permettant d'envisager des constructions isolées mais également des résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural ;

Considérant que selon l'article 6.C.a du PPAS n° 46*bis*, "Cette zone est destinée aux constructions résidentielles isolées, elle est également destinée aux résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural".

Considérant que les 5 bâtiments regroupent chacun 9 logements (sauf l'unité 1 qui ne regroupe que 7 logements), de sorte que le projet déroge à l'article 6.C.a précité ;

Considérant qu'une implantation conforme au PPAS postule d'une densité très forte et des problèmes évidents de vis-à-vis, compromet la qualité des espaces verts

résiduels et des espaces publics communs aménageables, nécessite l'abattage de nombreux arbres ;

Qu'une telle implantation n'est donc *in fine* pas plus favorable à l'implantation proposée, ni pour le quartier, ni pour les futurs habitants du projet ;

Qu'afin de mieux intégrer urbanistiquement et paysagèrement le Projet dans un objectif de développement durable tel que ce principe est inscrit aux articles 2 et 3 du CoBAT, le Projet opte donc, de concert avec les autorités compétentes, pour un principe d'implantation avec des constructions isolées et des interstices verdurisés et perméables aux vues et aux circulations ;

Que cette configuration permet une utilisation parcimonieuse du sol ;

Qu'elle permet également l'aménagement d'espaces verts et collectifs de qualité ;

Qu'elle permet d'inscrire le projet dans un caractère fortement verdurisé et de l'intégrer au maximum au paysage ;

Que les bâtiments en fonds de terrain respectent les talus tout en dégageant la partie basse du terrain ;

Que les bâtiments s'intègrent dans le paysage et dans la pente naturelle du terrain ;

Que le projet modifié ouvre encore ces perspectives en supprimant les maisons unifamiliales à front de bâtisse ;

Que cette configuration ouvre pleinement les perspectives paysagères : l'agencement des bâtiments permet de libérer les vues pour les logements à l'arrière, garantir l'intimité, aérer le site et créer un rythme dans l'espace ;

Qu'elle dégage l'espace visuel entre les habitations voisines et le Projet ;

Que le bâtiment 5, le long du talus du chemin de fer, permet de “refermer” la rue avant le pont ;

Que par rapport au Projet initial, le nombre de bâtiments est diminué ;

Que le projet est en adéquation avec la morphologie du quartier et respecte la typologie du bâti de la rue de Linkebeek : la majorité des bâtiments est située à l'arrière de la parcelle (B1, B2, B3 et B4), un seul bloc est localisé à front de voirie ;

Que le fait de grouper plus d'unités d'habitations est bénéfique pour améliorer la compacité des bâtiments et donc minimiser les pertes d’énergie par l'enveloppe ;

Que l'immeuble d'appartements le plus à l'Ouest (B1), et donc le plus en contact avec la parcelle voisine, est délibérément placé au plus loin de l'axe mitoyen afin de préserver l'intimité de chacun ; ·

Que la configuration proposée s'inscrit dans la ligne du projet de la SLRB situé de l'autre côté du talus du chemin de fer, dans une cohérence par rapport au type de terrain en cause ;

Que de ce qui précède, la dérogation à l’article 6.C.a est accordée ;

Considérant que selon l’article 0.B.1 du PPAS n° 46*bis* “Les(...) bâtiments [non mitoyens] auront un volume bâti maximum à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres” ;

Considérant qu'à titre principal, le Projet est conforme à cette prescription puisque les bâtiments sont plus bas que le talus, lequel fait partie du périmètre construit ;

Qu'à titre subsidiaire, le Projet déroge à l'imposition du P.P.A.S. de ne pas avoir plus de 2 niveaux à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre autour du bâtiment B4, le niveau du talus étant plus faible à cet endroit.

Que la dérogation est minime puisqu'elle porte sur environ 80 cm et sur un seul bâtiment (unité 4), situé entre les deux talus, à savoir celui du fond de parcelle et celui du chemin de fer ;

Que la dérogation n'a aucun impact pour les riverains étant donné la distance importante entre ce bâtiment et les immeubles voisins ;

Que les quatre autres bâtiments respectent la hauteur sous corniche maximale autorisée par le PPAS et le bâtiment 1, situé à proximité immédiate des habitations unifamiliales, à un niveau de moins que le permet le PPAS pour s'inscrire avec discrétion dans la pente et limiter l'impact par rapport aux riverains proches ;

Qu'enterrer le bâtiment plus profondément impliquerait d'avoir plus de déblais ;

Que cela impliquerait une discontinuité dans les différences de hauteurs des immeubles. En effet, le bâtiment B2 est implanté 1 mètre au-dessus du bâtiment B1, le bâtiment B3 est implanté 1 mètre au-dessus du bâtiment B2, etc. ;

Qu'enterrer davantage le bâtiment reviendrait également à limiter l'ensoleillement dont bénéficieraient les futurs occupants ;

Que la dérogation à l''article 0.B.1 du PPAS est justifiée pour les motifs qui précèdent ;

Considérant que selon l'article 6.C.f du PPAS n° 46*bis*, "Pour les 4/5 de la superficie du terrain devant rester non bâtie, la destination sera changée et remplacée par celle de 'zone verte de jardins et potagers' dont les prescriptions seront d'application et devront être obligatoirement respectées" ;

Que l'article 6.C.e dispose quant à lui que "La superficie totale des habitations et de leurs annexes contiguës (remises, garages,...) à construire dans cette zone ne pourra être supérieure, par propriété, au 1/5 de la superficie du terrain. Si les constructions n'occupent pas la totalité de cette superficie autorisée, la destination de l'aire restante ne peut être remplacée que par celle de 'zone verte de jardins et potagers' pour autant qu'il soit satisfait à toutes les prescriptions mentionnées à ce sujet" ;

Que l'article 5.b, relatif à la zone verte de jardins et potagers, dispose que "cette zone est plantée en contact direct avec le tréfonds" ;

Qu'à cet égard, l'implantation proposée par le projet permet de limiter l'emprise hors-sol à 15 % de la superficie totale de la parcelle, soit en deçà des potentialités du PPAS ; ceci au profit de l'aménagement des abords, en permettant la création d'espaces verts et collectifs de qualité ;

Que la superficie non occupée sera ainsi destinée aux jardins, verger commun et noue, conformément à l'article 6.C.e du PPAS ;

Que néanmoins, une partie de cette zone accueillera en sous-sol le parking commun, pour +/- 1.068 m^2, de sorte que cette partie de la zone ne sera pas plantée en contact direct avec le tréfonds ;

Qu'a cet égard, des dérogations aux articles 6.C.e et 5 b sont donc sollicitées ;

Que ces dérogations sont justifiées du fait que, premièrement, le PPAS n° 46*bis* ne précise pas l'implantation en sous-sol ;

Que les caves/parkings sont nécessaires à un projet résidentiel ; Qu'il s'agit d'une imposition du Règlement Régional d'Urbanisme ; Qu'il est préférable de prévoir ce parking en sous-sol plutôt que hors-sol pour des raisons évidentes de respect des qualités paysagères du site ;

Que les emplacements de parking en voirie sont également à proscrire étant donné les caractéristiques de cette voirie ;

Que la superficie concernée est limitée par rapport à l'échelle du projet ;

Que le parking est implanté le plus possible sous les constructions de manière à laisser le plus de zones de pleine terre ;

Que le projet prévoit un aménagement des abords qualitatif, en permettant la création d'espaces verts et collectifs de qualité, d'inscrire le projet dans un caractère fortement verdurisé et de l'intégrer au maximum au paysage et la pente naturelle du terrain ;

Que la dalle de parking sera couverte d'une couche de 60 cm de terre arable et localement de 150 cm de terre ; permettant d'y aménager de zones de détente et/ou de potager et des plantations substantielles ; Que le projet modifié prévoit la plantation de griottiers sur la dalle de parking ;

Que de ce qui précède, les dérogations aux articles 6.C.e et 5 b du PPAS sont accordées pour les motifs qui précèdent ;

Considérant que le projet déroge à l'article 8 du Titre I du RRU en ce que la hauteur de faîte des bâtiments à respectivement 18,60 mètres (B2, B3, B4), 15,54 mètres (B1), et 18,06 mètres (B5), dépassant donc les constructions les plus hautes des terrains entourant le terrain considéré (notamment le bâtiment sis n° 88 de la rue de Linkebeek, présentant un gabarit de R+2+T) ;

Que cette dérogation se justifie par le fait que l'emprise des constructions est inférieure aux possibilités qu'offre le plan particulier d'affectation du sol, ce que ne permettrait pas un aménagement constitué de plus d'immeubles de plus petit gabarit, permettant ainsi de renforcer davantage le caractère vert et aéré de la zone ; Que cette hauteur se justifie donc par une utilisation parcimonieuse du sol ;

Que les constructions ne forment pas un front bâti imposant, mais sont pour l'essentiel sises à l'arrière de la parcelle, dans le talus, de sorte que leur impact visuel est fortement restreint ;

Que seul l'immeuble B5 est situé en front de voirie, mais à l'endroit le plus éloigné des propriétés voisines de la rue de Linkebeek, ce qui permet ainsi de refermer la rue avant le chemin de fer ;

Que l'immeuble B1 possède un étage de moins que les autres immeubles du projet, afin de diminuer son impact sur la parcelle voisine, tout en s'inscrivant dans les perspectives du talus ;

Que le gabarit des immeubles prévus par le projet s'inscrit naturellement dans le relief du paysage, fortement marqué par un talus boisé en paysage de "fond de scène" ;

Que le projet est conforme à la prescription 0.B.l du P.PAS. n° 46*bis*, sauf pour l'immeuble B4, pour lequel une dérogation est dûment justifiée pour les motifs évoqués précédemment ;

Que le rapport d'incidences indique que “les bâtiments du projet ne sont pas susceptibles d'engendrer une ombre pouvant gêner les riverains. La propriété riveraine de la rue de Linkebeek la plus proche est localisée à 14 mètres à l'Ouest du bâtiment B1. La hauteur du bâtiment B1 atteint 15.50 m et pourra engendrer une ombre sur les parcelles voisines. Cette ombre sera toutefois limitée à l'arrière du terrain en cause et se confondra avec celle engendrée par les arbres présents à l'arrière. Elle ne durera que quelques heures le matin et uniquement aux environs des mois de novembre, décembre et janvier, la période pendant laquelle le soleil est le plus bas sur l'horizon. Le projet n'influencera pas l'ensoleillement des habitations voisines le reste du temps”.

Que la dérogation à l'article 8 du titre I du RRU est accordée pour les motifs qui précèdent ».

4. En ce qui concerne la dérogation accordée à la prescription générale 0.B.l, du PPAS n° 46*bis* précité, les parties s’accordent sur le fait qu’elle porte sur la hauteur autorisée des constructions autres « qu’entre mitoyens ». En revanche, elles s’opposent sur le point de départ à prendre en considération pour calculer cette hauteur.

Cette notion n’est définie ni dans le PPAS n° 46*bis* ni dans le glossaire du plan régional d’affectation du sol (PRAS) et ne figure pas dans les définitions de l’article 2 du titre I^{er} du RRU.

Partant, il y a lieu de l’interpréter à la lumière de la définition des deux termes qui la composent donnée par le dictionnaire. La définition de « périmètre » dans « Le Larousse en ligne », la plus utile à l’espèce, est la « Zone de terrain définie, déterminée, réservée à quelque chose, à quelqu'un », tandis que « construire » est défini comme « Assembler à partir d'un plan les diverses parties d'un ouvrage d'architecture, de travaux publics, le bâtir, l'édifier, le réaliser ». Dans le dictionnaire « Le Robert en ligne », « périmètre » est également défini comme « Zone, surface délimitée » et « construire » comme « Bâtir, suivant un plan déterminé ».

Compte tenu de ces définitions, il y a lieu de prendre en considération, pour chaque immeuble du projet, le point le plus haut de la portion de terrain sur laquelle il vient s’implanter.

Il ressort de la motivation précitée que la partie adverse prend effectivement en considération le point le plus haut du périmètre d’implantation de chaque bâtiment, à savoir le niveau du talus à l’endroit où celui-ci vient s’y adosser.

Toutefois, il ressort également de cette motivation que le fonctionnaire délégué prend en considération « la hauteur sous corniche maximale autorisée par le PPAS » pour conclure que seul l'immeuble n° 4 est dérogatoire. Or, une telle interprétation de la disposition précitée ne s'impose pas à sa lecture. Celle-ci vise « un volume bâti maximum » correspondant à « 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres ». Rien ne permet de conclure que le volume sous toiture doit être exclu, alors que les bâtiments n° 1 à 4 en projet, qui comportent 7 à 9 logements sur 4 à 5 niveaux, comprennent 2 de ceux-ci sous la toiture.

Ces quatre immeubles en projet sont dès lors dérogatoires à la prescription 0.B.l. du PPAS précité. Aucune dérogation n'a été accordée pour les bâtiments n° 1 à 3 et la motivation de la dérogation accordée pour le bâtiment n° 4 est erronée.

Le grief est fondé.

5. S'agissant de la conformité du projet à l'article 8 du titre I^{er} du RRU, la question se pose tout d'abord de l'applicabilité de cette disposition, compte tenu de l'article 94 du CoBAT précité. La prescription 0.B.l. du PPAS n° 46*bis* précité a pour objet, comme l'article 8 du titre I^{er} du RRU précité, de déterminer la hauteur des façades et de fixer une hauteur maximale au-delà de laquelle une dérogation est nécessaire. Ces deux dispositions fixent des critères de calcul de hauteur différents et prennent des points de départ différents, la première précisant que la mesure doit être prise « à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit ». Ainsi, il ne peut être considéré que l'article 8 du titre I^{er} du RRU peut compléter la prescription précitée du PPAS. Dès lors qu'une incompatibilité radicale peut résulter de l'application de ces deux dispositions et des critères qu'elles fixent, l'application de l'article 8 du titre I^{er} du RRU précité devait être écartée.

L'appréciation du fonctionnaire délégué et la motivation de la décision attaquée qui en résulte sont viciées sur ce point. Le grief est fondé.

6. S'agissant du talus et de la conformité du projet à la prescription 3.B du PPAS n° 46*bis* précité, l'article 41, § 1er, alinéa 2, 2°, du CoBAT dispose que le plan particulier d'affectation du sol peut déterminer « l'affectation des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent ». Les prescriptions liées à des zones définies s'appliquent aux actes et travaux qui y prennent place. En l'espèce, les constructions en projet ne figurent pas dans la zone récréative en talus.

L'avis de Bruxelles-Environnement auquel se réfèrent les parties requérantes a été émis lors de la commission de concertation du 15 mai 2019, soit à propos du projet initial et non à l'égard du projet modifié tel qu'autorisé par le permis

attaqué. Par ailleurs, l'impact éventuel du projet sur la préservation d'une vue panoramique depuis la zone de talus n'y est pas critiqué, seule la vue vers le talus étant abordée.

En revanche, lors de l'enquête publique, une critique a été émise à l'égard du non-respect de la prescription 3.B.4. précitée dans les termes suivants :

> « Prescription 3.B.a. stipule que la zone récréative en talus est "destinée à être aménagée en lieu de promenade offrant une vue panoramique sur toute la vallée et équipée d'abris et d'informations didactiques" ; les appartements longeant le talus sont d'une telle hauteur qu'ils empêchent les vues panoramiques sur la vallée depuis le talus ».

Cette réclamation n'est pas dénuée de pertinence, dès lors que la figure 21 de la note explicative jointe à la demande modifiée permet de constater que deux des immeubles en projet présentent une hauteur équivalente à celle du talus situé derrière.

Tant la commission de concertation dans son avis du 16 juin 2021 auquel se réfère le fonctionnaire délégué que celui-ci, dans sa motivation propre, n'abordent que l'impact paysager du projet vers le talus et non les vues depuis celui-ci. Si la note explicative jointe à la demande modifiée y a égard et indique que « des perspectives vers la vallée depuis la zone récréative en talus seront maintenues », aucun motif de la décision attaquée ne permet de déterminer si le fonctionnaire délégué a examiné cet aspect du projet, en manière telle qu'aucune réponse n'est apportée à la critique précitée. Dans cette mesure, le grief est fondé.

7. En ce qui concerne la zone verte, les parties requérantes affirment que celle-ci, visée par la prescription 5 du PPAS n° 46*bis* précité, est une zone incapable et qu'il s'agit d'une donnée essentielle du plan à laquelle il ne pouvait être porté atteinte.

La critique a trait au parking situé en sous-sol, la superficie occupée par les constructions hors-sol restant dans les proportions prévues par la prescription 6.C.e. Des dérogations aux articles 6.C.e. et 5.b. du PPAS précités sont ainsi sollicitées et accordées parce que si la surface d'au moins 4/5^{e} de la parcelle est prévue en aménagements de jardins, une partie, située au-dessus de la dalle du parking, n'est pas « plantée en contact direct avec le tréfonds ». La « zone verte de jardins et potagers » du PPAS n'est pas *non aedificandi*, certaines constructions pouvant y trouver place. En tout état de cause, il ne ressort pas du PPAS que la prescription 5.b. exigeant des plantations en contact direct avec le tréfonds soit une donnée ou caractéristique essentielle de ce plan.

Le grief n'est pas fondé.

Il résulte de ce qui précède que le premier moyen est partiellement fondé.

V. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent que leur soit accordée une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La décision du fonctionnaire délégué du 28 juillet 2022 accordant un permis d'urbanisme à la SA Investim Réalisations pour construire 5 bâtiments comportant 43 appartements au total et construire un parking de 46 emplacements en sous-sol sur des parcelles sises rue de Linkebeek à Uccle est annulée.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, la contribution de 22 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée aux parties requérantes.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 juillet 2026, par la XV^e^ chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Marc Joassart,	conseiller d'État,
Élisabeth Willemart,	conseillère d'État,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier,	La Présidente,
Caroline Hugé	Anne-Françoise Bolly