

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 224.382 du 19 juillet 2013

209.456/XV-2316

En cause : **1. PAPANIKOLAOU** Nikolaos,
2. RAVNFELDT Lise,
ayant élu domicile chez
Me M. BOURGYS, avocat,
avenue Louise 106
1050 Bruxelles.

contre :

la Région de Bruxelles-capitale, représentée
par son Gouvernement,

Partie requérante en intervention :

la commune d'Uccle.

**LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIÉGEANT EN RÉFÈRE,**

Vu la demande introduite le 15 juillet 2013 par Nikolaos PAPANIKOLAOU et Lise RAVNFELDT tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de "la décision du 20 juin 2013 par laquelle le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale accorde la dérogation au Titre I, alinéa 8 (hauteur d'une construction isolée) du Règlement Régional d'Urbanisme et octroie un permis d'urbanisme à la commune d'Uccle tendant à démolir et reconstruire l'école l'Églantiers sise avenue des Églantiers, 21, à 1180 Uccle »;

Vu le dossier administratif;

Vu l'ordonnance du 16 juillet 2013 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 17 juillet 2013 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me M. BOURGYS, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Fr. DE MUYNCK, loco Me M.

KESTEMONT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, et M. D. HEYMANS, architecte directeur, comparaissant pour la partie requérante en intervention;

Entendu, en son avis contraire, Mme M. VANDERHELST, auditeur au Conseil d'État;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit selon les requérants :

« 1. En novembre 2012, la Commune d'Uccle prépare le dossier de demande de permis d'urbanisme auprès du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale tentant à démolir et reconstruire l'école des Églantiers sise avenue des Églantiers, à 1180 Uccle, sur un bien cadastré section Uccle, 4^e Division, parcelle n° 7P11 (pièce 2).

Le formulaire de demande de permis d'urbanisme ne décrit pas le projet. Une note explicative, décrivant le projet, y est toutefois jointe.

Dans cette note explicative, la Commune d'Uccle précise qu'une étude de faisabilité a été réalisée par un bureau externe en collaboration avec la direction de l'école et que, selon cette étude, le bâtiment principal de l'école pouvait être maintenu, mais demandait un rafraîchissement approfondi des locaux. Quant aux différents pavillons, leur remise à neuf nécessitait des travaux de rénovation lourde qui ne se justifiaient pas. Il ressort ainsi de cette note explicative que les parties de l'école des Églantiers qui sont visées par la demande de permis sont les différents pavillons. La note explicative décrit ensuite le projet comme suit :

"L'option d'abandonner le caractère pavillonnaire de l'école au profit d'un bâtiment plus compact a été prise. Cette option permet de construire un bâtiment parfaitement isolé, économe en énergie qui intègre des locaux tels qu'un 2^{ème} réfectoire pour les tartines, une salle polyvalente, une salle des professeurs et des réserves, cette option permet également de libérer d'importantes surfaces au sol au profit de cours de récréation. Il est à noter que la capacité de l'école n'est pas augmentée et que le nombre de classes reste inchangé.

Au niveau de l'implantation, un seul accès est maintenu pour les primaires et les maternelles avec une zone "kiss and drive" sécurisée. La grille d'entrée a été repoussée vers l'intérieur du site afin de dégager une zone d'attente pour les parents, surmontée d'un ensemble de toile tendue

permettant une protection contre les intempéries : pluie mais aussi soleil. Un petit bâtiment signalant l'école comprend des sanitaires, un abri vélos ainsi qu'un local poubelles accessible par la cour intérieure et la voie publique.

Le nouveau bâtiment est composé de deux ailes, articulées autour d'un "foyer" transparent avec les circulations verticales: escalier et ascenseur pour PMR:

Une des ailes du rez-de-chaussée comprend une salle polyvalente pour 220 personnes, un réfectoire tartines pour 145 élèves donnant directement sur la cour de récréation. Une salle des professeurs est également prévue dans cette aile ainsi qu'un bloc sanitaire et une cage d'escalier menant à la cave. Le nouveau bâtiment est relié au bâtiment existant par un passage couvert (toile tendue).

L'autre aile comprend 6 classes maternelles dont les locaux ont un accès direct vers l'extérieur. Une mezzanine est également prévue avec à chaque niveau un couloir via des baies circulaires. Un couloir plus large permet des activités intérieures. Ce couloir mène à la cour de récréation ainsi qu'à un bloc sanitaire adapté également accessible de l'extérieur.

Au 1^{er} étage, on retrouve la même configuration au niveau des classes maternelles avec également un accès extérieur sur une coursive. Celle-ci est prolongée par un escalier qui mène vers la cour de récréation. Une série de 6 classes réservées aux primaires occupent l'aile proche du bâtiment existant.

A chaque extrémité du bâtiment, on retrouve un escalier de secours, un bloc sanitaire réservé aux élèves, ainsi qu'un wc PMR.

Le 2^{ème} étage situé à front de rue, reprend 6 classes primaires.

L'ensemble des toitures seront recouvertes de végétations courtes.

Au niveau du choix des matériaux, les façades seront réalisées en panneaux de terre cuite vernissée blanc, module 30 x 60 cm et certaines parties en revêtement de résine synthétique, il a l'aspect laiteux des panneaux japonais, il permet le passage de la lumière mais sans voir au travers.

Les châssis en bois capot aluminium double vitrage feuilleté coloris gris souris.

Les portes en hêtre clair avec des percements colorés qui créeront des jeux de lumière aléatoires dans les locaux concernés.

Les eaux de pluie seront récoltées et réinjectées dans l'alimentation des wc.

Une ventilation double flux permettra une ventilation contrôlée -des locaux.

Des protections solaires fixes sont envisagées, elles serviront également d'accès aux laveurs de vitres.

De part (sic) ses épaisseurs d'isolation importantes, le bâtiment est dit basse énergie, ce qui signifie qu'il consommera moins de 45kWh / an / m². Le bâtiment sera chauffée par une pompe à chaleur air / eau".

Aux termes du formulaire de demande de permis d'urbanisme, la superficie de planchers existante est de 5.191,14 m² et celle-ci augmentera, suite à la mise en œuvre du projet, à 6.660,16 m² (soit une augmentation totale de la superficie de planchers de 1.469m²):

- au niveau -1, la superficie de planchers réservée à l'équipement augmentera de 581,24 m² à 1.029,24 m² (soit + 448 m²) ;

- au rez-de-chaussée, la superficie de planchers réservée à l'équipement diminuera de 2.819,78 m² à 2.097,08 m² (soit - 722,7 m²) ;

- au niveau +1, la superficie de planchers réservée au logement restera identique (53,17 m²) et la superficie de planchers réservée à l'équipement augmentera de 621,09 m² à 1.816,95 m² (soit + 1.195,86 m²) ;

- au niveau +2, la superficie de planchers réservée au logement restera identique (53,17 m²) et la superficie de planchers réservée à l'équipement augmentera de 915,86 m² à 1,663,72 m² (soit + 747,86 m²).

Dans ce formulaire de demande, le demandeur de permis déclare avoir pris connaissance des différents plans et règlements applicables au bien concerné et n'avoir relevé aucune contradiction entre ces dispositions et son projet. Le demandeur de permis ne sollicite, par conséquent, pas l'autorisation de déroger à une disposition particulière. Ce formulaire de demande, signé par le demandeur de permis, porte la date du 21 novembre 2011.

2. Le 28 novembre 2011, un rapport d'incidences relatif au projet est établi. Ce rapport d'incidences précise, notamment, ce qui suit (pièce 3):

- à titre de justification du projet et de ses objectifs et le calendrier de sa réalisation: outre la description du projet telle qu'elle figure dans la note explicative, le rapport d'incidences ajoute que l'aile à rue du nouveau de type R+2 et que la partie face au bâtiment existant est de type R+1. Un sous-sol est prévu pour y intégrer les locaux techniques, réserves. Le rapport d'incidences précise également qu'un effort particulier a été fait en termes de construction durable et de confort et que c'est dans cette optique que l'Administration communale s'est adjoint l'aide du bureau d'étude MATRIciel avec lequel une série de mesures ont été prises tant au niveau du choix des matériaux et de leur mise en œuvre que de la mise en place des techniques spéciales. Le délai d'exécution des travaux est fixé à 400 jours ouvrables. Le rapport d'incidences précise enfin que les phases présentant des nuisances seront la démolition des pavillons, les terrassements dans une moindre mesure étant donné que la zone de cave est assez réduite;

- concernant la synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit par le demandeur eu égard à l'environnement : le rapport ajoute par rapport à la note explicative que l'option du bâtiment plus compact permet construire un bâtiment parfaitement isolé, économe en énergie et qui permet d'intégrer de nouveaux locaux tels que 2ème réfectoire pour les tartines, une salle polyvalente, une salle des professeurs et des réserves;

- concernant la description des éléments et de l'aire géographique susceptibles d'être affectés par le projet, notamment à l'aide de plans : le rapport d'incidences précise que le projet s'inscrit en zone d'équipement communautaire et de services publics qui se situe en tissu urbain peu dense. Les habitations avoisinantes offriraient une diversité des gabarits, de 1 à 3 niveaux. Selon le rapport d'incidences, sur le site concerné, le

bâtiment existant qui sera maintenu est un R+1+T. La nouvelle construction comprend deux ailes, dont l'une (la plus proche de la parcelle mitoyenne, c'est-à-dire de la parcelle des requérants) est un R+1 dont la hauteur ne dépasserait pas la hauteur sous corniche du bâtiment existants. L'aile à front de rue comprend, quand à elle, un R+2 qui ne dépasserait pas davantage le faîte du bâtiment existant;

- concernant l'inventaire des incidences prévisibles du projet et du chantier : le rapport d'incidences limite, globalement, les nuisances aux seuls travaux de démolition et de terrassement, sans aborder réellement les incidences afférentes à la construction du nouveau bâtiment et à sa mise en service. Il convient, toutefois, de relever les points suivants, repris dans le rapport d'incidences :

- bruits : le rapport d'incidences précise que le niveau sonore engendré par les enfants est difficilement chiffrable. Il souligne toutefois que la nouvelle construction n'engendrera pas de nouvelles inscriptions et que le nombre d'enfants restera identique. Le rapport d'incidences précise que, pendant la durée du chantier, la loi du 18 juillet 1973 concernant les nuisances sonores ainsi que l'arrêté royal du 16 janvier 2006 seront respectés et que la valeur limite des 87 dBA ne sera en aucun cas dépassée;
- mobilité: le rapport d'incidences précise que l'accès est aisé en voiture mais qu'il n'y a pas de transport en commun à proximité immédiate. Il souligne que les places de parking sont peu nombreuses et que le stationnement aux heures de sortie scolaire engorge le quartier, raison pour laquelle un kiss and drive a été prévu pour fluidifier le trafic. Il ajoute que le nombre de véhicules amenant les enfants à l'école ne sera pas augmenté vu que le nombre d'élèves resterait identique;
- patrimoine; le rapport d'incidences précise que les bâtiments sur le site et les constructions avoisinantes ne sont pas classés. Il souligne également, à juste titre, que le site est situé entre l'avenue Napoléon, et l'avenue Wellington, dans un quartier calme et de verdure;
- urbanisme et paysage: le rapport d'incidences précise qu'au niveau du PRAS, le projet se situe dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. Au niveau gabarit, il affirme que le projet ne dépasserait pas la hauteur du bâtiment déjà présent sur le site;

- concernant l'évaluation des incidences au regard de la situation existante : le rapport d'incidences précise que seules des améliorations seraient à signaler.

- concernant l'esquisse des principales solutions de substitution et les raisons du choix opéré: le rapport d'incidences souligne (que) la première solution a été d'envisager la reconstruction de l'école telle qu'elle est conçue actuellement, mais que la solution du bâtiment plus compact a paru comme une évidence dans le contexte actuel d'économie et de rationalisation des consommations énergétiques.

3. Le 17 février 2012, le SIAMU émet un avis portant la référence "T1985.0981/11/ BS/dm" sur une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis avenue des Églantiers, 21, à 1180 Uccle. Le maître de l'ouvrage renseigné dans cet avis est la Commune d'Uccle. Selon cet avis, le dossier communiqué comporte 2 jeux de 14 plans cachetés par le SIAMU le 16 février 2012 (pièce 4).

Dans cet avis, le projet y est, par ailleurs, décrit et le SIAMU reprend ensuite 7 remarques auxquelles l'examen des plans a donné lieu.

4. Le 2 mai 2012, le Fonctionnaire délégué de la partie adverse accuse réception du dossier de demande de permis d'urbanisme.

Il ressort du dossier qui a été mis à disposition des requérants pour consultation que ce dossier de demande de permis comprend:

- Le formulaire de demande de permis d'urbanisme portant la date du 21 novembre 2011, auquel est joint une note explicative;
- Le rapport d'incidences portant la date du 28 novembre 2011;
- L'avis du SIAMU du 17 février 2012;
- 11 photos de l'école telle qu'elle existe actuellement;
- 9 vues 3D de l'école telle que projetée;
- 11 plans datés du 30 août 2011, indice A (16/03/11).

La demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité du 22 octobre 2012 au 5 novembre 2012 en raison du fait que la demande de permis:

- Requierd rapport d'incidences, la demande portant sur la création d'équipements scolaires dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles au public;
- Implique une dérogation au RRU, Titre 1, article 8 relatif à la hauteur d'une construction isolée.

Six réclamations sont introduites dans le cadre de l'enquête publique. Parmi ces six réclamations, figure celle qui a été introduite le 5 novembre 2012 au nom de plusieurs riverains, dont les requérants (pièce 5).

Dans cette réclamation, les riverains, dont les requérants, soulèvent trois points:

1° Les plans joints à la demande de permis se limitent à ceux du projet, sans raccordement avec les immeubles contigus et sans profils avec les immeubles voisins. De tels plans ne permettent ainsi pas d'apprécier l'impact du projet de construction, notamment eu égard à son gabarit, avec pour conséquence que la dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU ne peut être correctement appréciée.

Les terrains situés à l'arrière de l'école des Eglantiers - dont celui des requérants - sont en léger contrebas par rapport à l'immeuble projeté, ce qui ne fait qu'augmenter l'impact du gabarit. La réclamation déposée souligne ainsi que l'immeuble projeté propose une aile parallèle à la voie publique d'un gabarit R+2 alors qu'il se situe au sud des riverains immédiats - dont les requérants - de sorte que l'impact du projet en termes d'ensoleillement et de luminosité doit être évalué dans le cadre de l'analyse de conformité du projet au regard de l'article 7 du Titre I^{er} du RRU.

2° La volumétrie proposée génère un effet "bloc". Les constructions voisines sont des villas et le bâtiment en projet est en porte-à-faux avec le cadre bâti environnant, que ce soit au niveau de son gabarit, de son volume de liaison ou au niveau de son esthétique. En ce qui concerne le choix des matériaux de façade, les requérants craignent que l'aspect réfléchissant du matériau de façade n'ait une incidence directe depuis leur jardin. Quant aux auvents projetés, la forme de ces derniers courbe et allant vers le haut risquent de causer des nuisances sonores dans le voisinage en répercutant outre mesure les sons générés par les cris des enfants. Le site n'est, enfin, pas adapté au développement d'une telle infrastructure scolaire et la commune d'Uccle devrait plutôt se pencher sur l'étude d'un nouveau site pour accueillir l'école des Eglantiers. Les réclamants concluaient que le projet n'était pas conforme avec l'article 11 du PPAS n° 48bis & ter "Quartier Sud-Est".

3° Le rapport d'incidences est focalisé sur lui-même, en situation existante et en situation projetée, sans prendre en considération l'environnement immédiat du projet et les incidences de ce dernier sur l'environnement. Ainsi, le rapport d'incidences n'aborde pas la question des nuisances générées par le chantier de construction du nouveau

bâtiment et ne détermine pas les mesures prévues pour réduire les incidences de ce chantier au niveau de la mobilité en début et fin de journée. Le rapport d'incidences n'identifie, enfin, que les améliorations suite à la transformation de l'école des Eglantiers et non les impacts négatifs, tel que l'impact paysager et urbanistique. Les réclamants estimaient ainsi que le rapport d'incidence ne pouvait permettre à l'autorité de se prononcer en pleine connaissance de cause et était, dès lors, incomplet.

Les réclamants, dont les requérants, concluaient en précisant qu'ils souhaitaient que le projet soit revu, que ce soit au niveau de ses aspects architecturaux (pavillons) et que son impact volumétrique. Ils sollicitaient également que des décrochements de façade soient prévus et précisaient qu'ils souhaitaient être entendus par la commission de concertation.

Le 21 novembre 2012, la Commission de concertation donne un avis favorable sous conditions sur la demande de permis d'urbanisme, lequel est motivé comme suit (pièce 6):

"Considérant que le projet suscite les observations suivantes:

- o Le projet n'augmente pas le nombre de classes. Il adapte l'établissement scolaire aux normes de la communauté française et il en complète le programme par des services jusqu'ici manquant: une salle de professeur, une salle polyvalente, un réfectoire de dimension suffisante, ce qui augmente la superficie du bâtiment de 1221 m² (+27%),
- o Le projet rationalise l'enseignement dans deux bâtiments,
- o Le nouveau bâtiment est plus compact. La nouvelle implantation, issue d'une étude de faisabilité organisée par le demandeur en vue de minimiser l'impact du projet sur le quartier, dégage plus de zones non bâties aménagées en cours, terrains de sport et zones plantées,
- o L'implantation réserve une zone de recul de 8m (5 minimum prescrit par le PPAS),
- o L'aile gauche est écartée de la limite de fond de la parcelle de 9m supplémentaires par rapport à la situation existante,
- o Ces bâtiments scolaires seront beaucoup moins énergivores tant en chauffage qu'en éclairage,
- o Une zone d'attente pour le bus scolaire dans l'avenue peut encore gêner la circulation,
- o Le trottoir le long de l'avenue est interrompu à hauteur du Kiss & Drive, ce qui pose question sur la sécurité des enfants,

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes:

- o La dérogation au Titre 1, article 8 du Règlement Régional d'Urbanisme se justifie au regard des possibilités que le PPAS offrent (sic) aux parcelles résidentielles voisines, à savoir un gabarit R+2+T à front de rue (hauteur façade de 10.5m + toiture à 25°) et R+1+T en intérieur d'îlot;
- o La zone latérale à gauche de l'aile arrière est trop faible,
- o Les façades du gabarit R+2 doivent marquer davantage le sous-bassement afin de présenter une hiérarchie des niveaux dans la composition,

o Le motif d'enquête relatif à la prescription particulière 8.3 du PRAS ne s'applique pas, étant donné que PPAS est postérieur à 1981,
o La prescription 11 du PPAS soumet le projet à l'avis de la commission concertation. Le projet est compatible avec les caractéristiques du quartier pour les raisons suivantes :

- Le maintien de l'activité existante depuis 1965,
- L'amélioration de l'activité et de sa mise aux normes de la Communauté française,
- Le projet n'augmente pas le nombre de classes, mais apporte des services dont l'école ne bénéficie pas encore (une salle des professeurs, une salle polyvalente, un réfectoire de dimension suffisante),
- Le PPAS ne définit pas d'implantation ni de gabarit sur la zone d'équipement, mais le projet propose un gabarit conforme aux prescrits des parcelles résidentielles voisines,
- Le projet, par sa compacité, dégage du terrain autour des deux ailes de l'école, en se dégageant de la maison voisine, de l'angle de l'avenue Napoléon et de tout le tronçon vers l'avenue Wellington. Ainsi, le projet augmente les zones non bâties, augmente la végétalisation du terrain, ce qui l'accorde davantage au caractère vert du quartier,
- Le relief du terrain est tel que le niveau d'implantation de l'école est +/- 2m plus bas que celui des villas voisines,
- Il améliore la mobilité en créant un Kiss and Drive, qui permet de dégager la circulation de l'avenue,
- Le projet réduit fortement la consommation énergétique (15 fois moins!),
- Il améliore la gestion des eaux par les toitures vertes et un bassin d'orage,

Considérant qu'une réclamation porte sur une éventuelle dérogation à l'article 7 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme;

Que l'implantation d'un équipement n'est forcément pas la même que celle d'une villa;

Que le projet conserve l'implantation d'un pavillon pour la nouvelle aile arrière;

Que l'aile avant, de gabarit R+2 est écartée de la limite de fond de 9m supplémentaires, ce qui écarte le bâtiment au sud de la parcelle voisine de l'avenue Napoléon;

Que l'objectif du PRAS, postérieur au PPAS, est de permettre l'implantation des équipements dans toutes les zones;

Qu'un établissement scolaire maternel et primaire, équipement de proximité, doit s'implanter justement dans un quartier résidentiel afin d'être proche des utilisateurs;

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur la zone Natura 2000 située à proximité, le Département Stratégie Biodiversité (DSB) n'impose pas de conditions spécifiques à Natura 2000;

Considérant qu'il n'est pas exclu qu'il y ait des espèces animales dans le bâtiment qui font l'objet d'une démolition, le DSB suggère d'étudier avec Bruxelles Environnement (BE) les possibilités de gestion et d'aménagements écologiques qui peuvent être mises en place sur le site (pas d'utilisation de produits phytosanitaires, utilisation d'espèce végétales indigènes, favoriser la diversité des habitats présents sur le site, favoriser un type d'éclairage qui ne présente pas une barrière pour la faune nocturne, la pose de nichoirs pour oiseaux et chauve-souris et qui peuvent s'inscrire dans une démarche pédagogique et éducative;

Que le demandeur contacte BE dans le cas où une ou plusieurs chauve-souris serait découverte suite aux travaux de démolition afin qu'elles puissent être déposées dans un centre agréé".

La commission de concertation conclut en précisant:

"Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes:

- o Etudier une variante de teinte des matériaux qui contribue, pour le bâtiment R+2, à différencier le rez-de-chaussée des étages,
- o Prévoir une distance de 5m en zone latérale de l'aile arrière,
- o Densifier la végétation vers les parcelles résidentielles de l'avenue Napoléon, par des arbres de 4m de haut à la plantation et atteignant maximum 12m,
- o Déplacer la zone d'attente du bus scolaire hors voirie, afin de dégager la circulation de l'avenue,
- o Prévoir un trottoir continu passant devant l'entrée de l'école, afin de garantir la sécurité des piétons dans le Kiss & drive,
- o Permettre le doublement des véhicules dans le Kiss & drive,
- o Permettre l'entrée des véhicules d'entretien et des livraisons sur le site,
- o Se conformer à l'avis de l'a.s.b.l Plain Pied LT/M/12.101
- o Tenir compte des remarques du Département Stratégie Biodiversité de Bruxelles-Environnement ci-dessus,

Que ces modifications:

- o Sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur l'aménagement de l'accès,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'avenue est encombrée aux heures de pointes,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

AVIS FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus".

7. Le 21 décembre 2012, le Collège des Bourgmestre et Echevins a émis son avis sur la demande de permis. Cet avis n'a pas été émis dans les délais qui étaient impartis au Collège des Bourgmestre et Echevins, de sorte que cet avis a été réputé favorable.

8. Le 29 mars 2013, le Fonctionnaire délégué a, selon toute vraisemblance, fait application de l'article 191 du CoBAT afin de répondre aux objections suscitées par la demande en sollicitant des plans modifiés aux conditions suivantes;

9. La Commune d'Uccle a, semble-t-il, déposé les plans modifiés le 24 avril 2013, lesquels rencontreraient les conditions énoncées par le Fonctionnaire délégué dans sa demande. Ces plans 1, 2, 3, 9 et 11 seraient datés du 30 août 2011, indice B (28/01/2013) (pièce 1).

10 Le 20 juin 2013, le Fonctionnaire délégué octroie la dérogation au Titre I, article 8 (hauteur d'une construction isolée) du Règlement Régional d'Urbanisme et délivre le permis sollicité par la Commune d'Uccle (pièce 1).

Il s'agit de l'acte attaqué,

L'acte attaqué présente le projet comme suit :

“ Considérant que la demande telle qu'introduite fait suite à un plan directeur préalable et porte sur la totalité du site et des bâtiments, qui vise la rénovation du bâtiments principal – en forme de L – ainsi que la démolition des pavillons, la reconstruction des locaux de classe et la construction d'espaces nécessaires aux activités de l'école actuellement absentes sur le site,

Considérant que la demande propose un parti d'implantation aux caractéristiques suivantes :

- les locaux scolaires sont répartis dans un bâtiment compact composé de deux ailes perpendiculaires articulées autour d'un volume de liaison circulations intérieures,*
- une aile de gabarit R+2+ toit plat et longue de 33 mètres est implantée parallèlement à l'alignement de l'avenue des Eglantiers, à 7 mètres de celui-ci et à 13 mètres du fond de la parcelle (limite de la parcelle sise avenue Napoléon, n°62,*
- une aile de gabarit R+1+toit plat et longue de 28,20 mètres s'implante dans la partie centrale et plus profonde de la parcelle, face au bâtiment principal en forme de “L” précité, à +/- 18 mètres de celui-ci et à +/- 4 mètres de la limite parcellaire, également commune à la parcelle sise avenue Napoléon, n°62),*
- le volume de liaison précité s'implante en charnière pour ces deux volumes principaux, avec un retrait complémentaire de 4,50 mètres de l'alignement au point le plus proche,*
- à l'entrée de l'école et face à une desserte “Kiss & drive” s'implante un vaste préau sous forme d'une succession de 4 toiles tendues, permettant de marquer l'entrée, l'attente des parents et le regroupements des enfants à la sortie de l'établissement, et qui abrite également des locaux accessoires (sanitaires, abri pour vélos) et de service (rangement des corbeilles, ateliers du régisseur),*
- entre le préau existant (aile du bâtiment principal existant parallèle au fond de parcelle) et l'aire R+1+toit plat du projet s'implante un préau complémentaire en toile tendue,*
- L'implantation dégage ainsi une partie du terrain où seront aménagés une cours avec préau sous forme de toile tendue, un espace récréatif et interactif et un terrain multisports sur la partie non construite du terrain,*
- la plantation de nombreux arbres et arbustes, dont 4 arbres remarquables qui marqueront la jonction entre les deux ailes,*
- les surfaces de préau sont réparties dans celle du préau existant dans le bâtiment principal existant, en fond de parcelle, et dans deux préaux projetés, à savoir celui qui abrite l'entrée et un autre, également en toile tendue, dans l'interstice entre l'aile de gabarit R+1+toit plat projetée et l'immeuble principal existant en fond de parcelle,*

Considérant que la demande propose un parti architectural aux caractéristiques suivantes :

- un projet à volumes compacts étudié dès le début de sa conception pour répondre aux critères de bâtiment « basse énergie » (indice K35),
- des espaces intérieurs répondant aux normes scolaires et aux besoins de circulation dans une école de cette importance,
- une architecture de façades, qui s'intègre dans le bâti de ce quartier composé de bâtiments de diverses époques et typologies, et composés :
 - de parties plaines en panneaux de terre cuite blanc vernissé (anti graffiti),
 - de larges fenêtres en bois avec capot en aluminium, de teinte gris moyen, permettant un bon éclairage des locaux scolaires,
 - de portes en bois massif,
 - de panneaux vitrés et de panneaux translucides pour la façade du volume de liaison,
 - de coursives et pare-soleils en saillie sur les façades et destinés à éviter les surchauffes,
 - le prise en compte de la gestion de l'eau de pluie avec 2 citernes de 50 000L et un bassin d'orage de 35 000L en vue de la réutiliser pour les sanitaires,
 - la couverture du nouveau bâtiment par une toiture verte, ”

L'acte attaqué précise ensuite les observations que le projet suscite :

“Considérant que le projet suscite les observations suivantes :

- Le projet n'augmente pas le nombre de classes,
- Il adapte l'établissement scolaires aux normes de la communauté française et il en complète le programme par des services jusqu'ici manquant : une salle de professeur, une salle polyvalente, un réfectoire de dimension suffisante, ce qui augmente de 1221 m² (+27%) la superficie du bâti sur le site,
- Le projet rationalise l'enseignement dans deux bâtiments,
- Ces bâtiments scolaires seront beaucoup moins énergivores, tant en chauffage qu'en éclairage,
- Une réflexion est portée sur les divers besoins d'accès à l'école, notamment :
 - par une zone d'attente en dehors de l'enceinte de l'école, protégée par la toiture du préau,
 - l'aménagement d'une desserte « Kiss & drive », ainsi qu'une zone destinée au bus scolaire, dont l'enquête publique a fait apparaître une nécessité de modification pour des raisons fonctionnelles et de sécurité (trottoir, trajet des piétons...),
 - la localisation de l'abri pour vélos, de l'atelier du régisseur et de l'espace de stockage des immondices à proximité directe de l'entrée,
 - une conception qui permet à la fois en dehors des heures d'arrivée ou de départ des enfants, d'effectuer des livraisons rapides en dehors de la voirie, en stationnant normalement sur la desserte “Kiss & drive”, le cas échéant, de rentrer sur le site de l'école avec des véhicules de service communaux (même encombrant, de type “benne à ordures” ou du SIAMU, le portail présentant une largeur de 4 mètres et le préau présentant une hauteur libre de 4 mètres au-dessus du portail,
- Le nouveau bâtiment est plus compact, la nouvelle implantation est issue d'une étude faisabilité organisée par le demandeur en vue de minimiser du projet sur le quartier,

Considérant que le projet dégage plus de zones non bâties aménagées en cours, terrains de sports et zones plantées ; ”

L'acte attaqué explique ensuite en quoi il estime que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est acceptable :

“Considérant que la dérogation au Titre I, article 8 du Règlement régional d'urbanisme est acceptable :

- en raison des impératifs de normes scolaires d'application, de pair avec le besoin de création des espaces actuellement manquants dans le programme de cette école,*
- en raison du fait que l'article 8 du Titre I du RRU prend, comme référence, le bâti environnant, quel qu'en soit l'affectation, et qu'un projet d'école dans un quartier résidentiel constitué pour majeure partie de villas ne peut à la fois répondre aux caractéristiques typologiques et volumétriques de ces villas et libérer autant d'espace non bâti,*
- au regard des possibilités que le PPAS offre aux parcelles résidentielles voisines, à savoir le gabarit R+2+T à front de rue (hauteur de façade de 10,5m + toiture à 25°) et le gabarit R+1+T en intérieur d'îlot,*
- au vu du fait que le volume bâti principal du projet (R+2+toit plat) permet de libérer l'orientation sud pour la façade latérale de la maison voisine, s'implante avec un recul de l'alignement approprié le long de l'avenue des Eglantiers et exceptionnel vis-à-vis de l'alignement de l'avenue Napoléon,*
- au vu du fait que la concentration du bâti en gabarit R+2+toit plat rencontre pleinement les objectifs de l'article 8 du Titre I du RRU,*
- au vu du fait que la compacité du projet permet une singulière économie d'emprise au sol, et les économies d'énergie escomptées par l'étude technique spécialisée qui sous-tend le projet,*
- au vu de la proposition de la longueur de la façade du bâtiment le plus haut (33 mètres) en regard du développement de la rive de l'îlot, et en regard de l'importance de la zone de recul du côté de la façade latérale ouest,*
- au vu du relief, et du niveau d'implantation, qui situe la façade latérale de l'aile de gabarit R+2+toit plat en contrebas du niveau du trottoir à l'angle de l'avenue Napoléon et de l'avenue Eglantiers (différence d'1,70 mètre entre le niveau du rez-de-chaussée et celui du trottoir à l'angle), ”*

L'acte attaqué précise enfin, concernant l'éventuelle dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU, que les considérations ci-après, relatives à l'appréciation du projet au regard du bon aménagement des lieux en l'absence de critères d'implantation dans la prescription 11 du PPAS sont également d'application. Ces considérations de l'acte attaqué relatives à l'appréciation du projet au regard du bon aménagement des lieux sont les suivantes :

“Considérant à cet égard que :

- les éléments développés par ailleurs témoignent de l'implantation judicieuse du projet,*
- suite à l'enquête publique, la Commission de concertation a toutefois émis la condition de modifier légèrement l'implantation de l'aile de gabarit R+1+toit plat,*
- cette condition nécessite également de déplacer la totalité du projet, pour des raisons fonctionnelles, de composition du plan et de structure du bâtiment,*

- cette condition présente également un impact sur la composition et l'implantation de la cour, de l'entrée du site, qu'il s'indique d'adapter en conséquences, ainsi que sur la profondeur de la zone de recul du côté de l'avenue Napoléon, qui se verra légèrement agrandie, au profit des propriétés riveraines les plus proches,

Considérant qu'au vu de la demande de décrochements volumétriques souhaités par les riverains dans le plan de la façade principale :

- Les espaces de circulation centraux doivent rester rectilignes, pour des raisons fonctionnelles évidentes de circulation et de surveillance,
- Les décrochements ne pourraient en conséquence être engendrés qu'au sein des espaces des classes, par exemple via un changement d'orientation d'une ou deux classes,
 - au détriment de leur éclairage naturel, les locaux devenant plus profonds que larges (les classes répondant aux normes scolaires ont une dimension de 6 mètres sur 9 mètres),
 - avec le désagrément de devoir installer le tableau contre le mur du couloir et de devoir installer les élèves à contre-jour,
 - moyennant une augmentation de la profondeur de bâtisse dans cette ou ces travées pour 1/3 ou 2/3 de la longueur de la façade,
- considérant également que la création de décrochements de façade serait au détriment de l'efficacité énergétique du projet (multiplication des surfaces de déperdition) et de nature à engendrer des surcoûts et des complications de mise en œuvre à la construction,

Considérant que par rapport aux critiques relatives au choix des matériaux de façades, l'architecte auteur du projet a justifié son choix de matériau, vernissé, satiné, et auto-nettoyant, par les éléments suivants :

- la composition des façades comporte des matériaux de natures différentes, dans la gamme des blancs, elle est percée de grandes fenêtres,
- elle comporte des éléments en saillie (pare-soleil,...) qui anime la façade,
- la hauteur variable des allèges justifie de ne pas traiter le 1^{er} niveau ou le pied des façades comme soubassement, ceci étant de nature à porter atteinte à la cohérence esthétique du projet,

Considérant que le projet est compatible avec les caractéristiques urbanistique du quartier pour les raisons suivantes :

- le projet vise le maintien, la mise aux normes et l'amélioration d'une activité existante depuis 1965,
- l'amélioration de l'activité et sa mise aux normes de la Communauté française est une nécessité,
- le projet n'augmente pas le nombre de classes, mais apporte des services dont l'école ne bénéficie pas encore (une salle des professeurs, une salle polyvalente, un réfectoire de dimension suffisante),
- un des objectifs du PRAS vise à localiser les équipements d'intérêt collectif dans les quartiers d'habitations, pour une évidente raison de facilité d'accès, notamment par le biais de la mobilité douce, ce qui répond aux nombreuses objections des réclamants en matière d'accessibilité de l'école,
- un établissement scolaire maternel et primaire, équipement de proximité, doit s'implanter justement dans un quartier résidentiel afin d'être proche des utilisateurs,
- une des volontés du PPAAS consiste à ne pas définir de règle d'emprise, d'indice P/S, ou de gabarit pour la volumétrie et des équipements (ces aspects devant dès lors être appréciés au regard du bon aménagement des lieux) et le projet propose un gabarit conforme aux prescrits des parcelles résidentielles voisines (maximum R+2+toit à 25° de pente en recul de 5 mètres de la voirie (ou 8 mètres pour les nouveaux lotissements) et maximum R+1+T en intérieur d'îlot),

- le projet, par sa compacité, dégage du terrain autour des deux ailes de l'école, en se dégageant de la maison voisine, de l'angle de l'avenue Napoléon et tout le tronçon vers l'avenue Wellington. Ainsi le projet augmente les zones non bâties, augmente la végétalisation du terrain, ce qui l'accorde davantage au caractère vert du quartier,
- A nombre égal d'élèves, li améliorera la mobilité dans le quartier en créant une desserte "kiss & drive", qui permettra de fluidifier la circulation de l'avenue aux heures d'arrivée et de départ des enfants,
- il améliore la gestion des eaux par les toitures vertes et un bassin d'orage, et donc limitera les rejets dans le réseau d'égout,

Considérant que pour ces raisons, le projet améliore la compatibilité de cette école par rapport au voisinage,

Considérant qu'il n'est pas exclu qu'il y ait des espèces animales dans les bâtiments qui font l'objet d'une démolition, et que, bien que ne faisant pas l'objet d'un permis d'urbanisme, les recommandations de la Commission de concertation peuvent s'inscrire dans une démarche pédagogique et éducative et peuvent être appliquée, parmi lesquelles :

- les possibilités de gestion et d'aménagements écologiques sur le site (pas d'utilisation de produits phytosanitaires),
- l'utilisation d'espèces végétales indigènes,
- le développement de la diversité des habitats présents sur le Site,
- le recours à un type d'éclairage qui ne présente pas une barrière pour la faune nocturne,
- la pose de nichoirs pour oiseaux et chauves-souris; "

Après avoir exposé les conditions qui rendaient nécessaires des adaptations au projet, l'acte attaqué précise :

"Considérant que les plans modifiés, déposés par le demandeur le 24/04/2013, rencontrent les conditions énoncées par le fonctionnaire délégué dans sa demande précitée ;

Considérant de tout ce qui précède que le projet modifié répond au bon aménagement des lieux ;

La dérogation au Titre I, article 8 (hauteur d'une construction isolée) du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus. "

Il conclut que le permis d'urbanisme est délivré moyennant ce qui suit :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans cachetés :

- datés du 30/08/2011 et numérotés 4,5,6,7,8,10, Indice A

- datées du 28/01/2013 et numérotés 1,2,3,9,11, Indice B ;

- se conformer à l'avis du Service des l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/02/2012, ses références : T. 1985.0981/11/BS/dm

- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eaux, gaz, électricité, téléphone, etc...)

2° ⁽⁸⁾

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

L'annexe 1 auquel l'acte attaqué fait référence est un document daté du 22 juin 2012 et intitulé « Recommandations relatives à la proposition PEB avec étude de faisabilité (à joindre aux permis d'urbanisme) »;

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la demande en intervention introduite par la commune d'Uccle, bénéficiaire de l'acte critiqué;

Considérant qu'au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte critiqué, les requérants font valoir un préjudice lié au cadre de vie; qu'ils exposent qu'ils habitent à côté et à l'arrière du site concerné par les travaux, dans une maison unifamiliale de gabarit R + Comble, dans un quartier résidentiel; que sur ce terrain voisin se trouvent des pavillons sans étage dont la vue, depuis leur maison, est masquée par la haie de 6 mètres qui sépare les propriétés; qu'ils observent que les autres maisons du quartier sont unifamiliales de gabarit R + Combles ou R + 1 + Toit; que l'aile qui va s'implanter le long de leur propriété, parallèlement à l'avenue des Églantiers, aura 33 mètres de long (49,95 m avec le foyer situé à l'angle des deux nouvelles ailes), 10,80 m de haut et s'implantera à environ 13 mètres de la haie des requérants, que l'autre aile, située à 5 mètres derrière le fond de la parcelle des requérants, perpendiculairement à l'avenue des Églantiers, aura 28,20 mètres de long (47,12 mètres avec le foyer) et 8,09 mètres de haut; qu'ils reprochent au projet son effet bloc, son architecture en rupture complète avec l'architecture de bâti environnant, l'aspect réfléchissant du matériau;

Considérant que les requérants allèguent aussi un risque de préjudice de vue, de perte de luminosité et d'intimité en ce que les nouveaux bâtiments seront visibles depuis leur jardin en raison de leur gabarit; qu'ils reprochent à l'acte attaqué de prévoir des plantations d'arbres de 4 mètres de haut qui s'élèveront ensuite jusqu'à 12 mètres, le long de leur haie de 6 mètres, qui créeront un mur de végétation provoquant "une importante perte d'ensoleillement et de luminosité dès le lever du soleil et durant toute la matinée"; qu'ils estiment que le problème des vues existe dans les deux sens, depuis leur maison vers l'école et depuis les nouveaux bâtiments vers leur maison;

Considérant que les requérants soulèvent également un risque de préjudice sonore, de mobilité et de charroi lié à la salle polyvalente située dans l'aile prévue à 5 mètres derrière leur parcelle; qu'ils relèvent que la salle polyvalente peut accueillir 220 personnes alors qu'il n'y a pas d'emplacements de parking prévus et que les rues avoisinantes sont étroites;

Considérant que les requérants soulignent en outre que le chantier dont la durée prévue est de 400 jours, provoquera des nuisances de divers ordres;

Considérant, sur les deux premiers risques de préjudice, que le projet se situe en zone d'équipement collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol du 3 mai 2001, c'est-à-dire en une zone destinée aux installations affectées à une mission d'intérêt général; que ces installations peuvent être de nature très diverse en fonction des besoins auxquels elles doivent répondre;

Considérant que le bâtiment projeté qui est parallèle à l'avenue des Églantiers et du côté droit de la propriété des requérants se situe en contrebas de celle-ci avec une différence moyenne de niveau d'environ 1 mètre; que ce bâtiment a une hauteur de 10,80 mètres, c'est-à-dire qu'il dépasse d'environ 9,80 mètres (en moyenne) le terrain des requérants et d'environ 3,80 mètres le sommet de la haie des requérants; qu'au surplus, ce nouveau bâtiment n'est pas situé à hauteur de la maison des requérants mais en retrait par rapport à celle-ci, soit à hauteur du jardin des requérants et à quelque 13 mètres de la haie;

Considérant que l'autre bâtiment projeté, situé à 5 mètres derrière la parcelle des requérants, c'est-à-dire derrière leur jardin, a une hauteur de 8,09 mètres et dépassera donc d'environ 2,09 mètres la haie située en fond de parcelle et qui a 6 mètres de haut;

Considérant que les plantations d'arbres pouvant s'élever jusqu'à 12 mètres le long du côté droit de la propriété des requérants sont destinées à empêcher toute vue pour ce qui dépasse la haie de 6 mètres; que l'effet "mur" sera réduit dès lors qu'il est déjà constitué actuellement pour l'essentiel par la haie de 6 mètres;

Considérant que les requérants n'établissent pas le risque de perte de luminosité et d'ensoleillement, au contraire de la partie intervenante qui a produit à l'audience un schéma révélant une absence d'une telle perte;

Considérant que les hauteurs des deux bâtiments projetés unis par le foyer correspondent à certains immeubles du quartier; que, eu égard à la destination de la zone en cause, il ne peut être exigé que les bâtiments destinés à s'y implanter correspondent à des constructions du type villa ou pavillon;

Considérant que les deux premiers préjudices allégués par les requérants, à les supposer se réalisant, ne peuvent être tenus pour graves;

Considérant, quant au troisième préjudice, que la salle polyvalente est destinée essentiellement à l'organisation annuelle de la fancy-faire de l'école et à des manifestations propres à l'école; qu'elle n'est pas destinée à un usage fréquent qui

impliquerait un va-et-vient de nombreuses personnes; que, dès lors, ce risque de préjudice ne peut être tenu pour grave;

Considérant, quant au chantier, que celui-ci est prévu pour une durée de 400 jours; qu'il est incontestable qu'il pourrait provoquer certaines nuisances qu'il appartiendra à l'entrepreneur et au maître de l'ouvrage de surveiller pour les limiter autant que faire se peut; qu'en tout état de cause, ce risque de préjudice est temporaire et n'est pas irréparable;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la commune d'Uccle est accueillie dans la procédure en référé d'extrême urgence.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à charge des parties requérantes à concurrence de 237,5 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, siégeant en référé le dix-neuf juillet deux mille treize, par :

M.	M. HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. HANOTIAU