

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 242.760 du 23 octobre 2018

A. 225.168/XV-3731

En cause : **PEREIRA** Lucy,
ayant élu domicile chez
M^e Michel SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

Partie intervenante:

l'association sans but lucratif
ÉCOLE HAMAÏDE,
ayant élu domicile chez
M^e Joëlle SAUTOIS, avocat,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 11 mai 2018, Lucy PEREIRA demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du fonctionnaire délégué du 13 décembre 2017 accordant à l'association sans but lucratif ÉCOLE HAMAÏDE le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à réaliser les travaux suivants à Uccle, avenue Hamoir, 31 : démolir une construction préfabriquée de 1970 comprenant deux classes et des sanitaires, réaliser 7 nouvelles classes passives avec sanitaires, abattre 22 arbres et en planter 22, et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 13 juin 2018, l'a.s.b.l. ÉCOLE HAMAÏDE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 20 septembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 16 octobre 2018 à 9 heures 30.

M^{me} Diane DÉOM, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e Émilie DUMORTIER, *loco* M^e Michel SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la requérante, M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Joëlle SAUTOIS, avocat, et M. Bernard SCHOEPP, architecte, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis contraire.

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

III. Faits

L'École Hamaïde dispense un enseignement maternel et primaire pour 416 élèves, organisé sur deux sites, le site principal étant situé au numéro 31 de l'avenue Hamoir à Uccle, comprenant la majorité des classes (328 élèves), les bureaux de la direction, les salles de sport ainsi que les cours de récréation, tandis qu'un site secondaire est établi au numéro 40 de la même avenue et abrite 4 classes (88 élèves) dans une maison unifamiliale ancienne. L'association sans but lucratif

ÉCOLE HAMAÏDE en est le pouvoir organisateur et elle est également propriétaire des terrains et des bâtiments situés au numéro 31. Le propriétaire du numéro 40 est l'association sans but lucratif LES AMIS DE L'ÉCOLE HAMAÏDE.

Au plan régional d'affectation du sol adopté par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, ces deux sites sont repris en zone d'habitation sur toute leur superficie.

Le bien situé au n° 31 est également régi par le plan particulier d'affectation du sol n° 50 "sud" quartier "Hamoir – Observatoire", approuvé le 27 mai 1999. Le nord de la parcelle, où s'implantent les bâtiments scolaires, est repris en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, tandis que le sud est situé dans une zone de jardins; dans cette dernière zone, est figurée en surimpression une zone de protection d'arbres. Le plan particulier d'affectation du sol range parmi les immeubles remarquables et exceptionnels, le manoir et ses anciennes annexes situées avenue Hamoir, n° 31, actuelle école Hamaïde, en ajoutant qu'une attention particulière doit être portée au parc de cette villa pour en conserver les espèces remarquables (art. 15.2.1). Une zone de recul longe l'avenue Hamoir.

La requérante est domiciliée à Uccle, avenue du Vert Chasseur, n° 64B. Elle a également signé, le 15 mai 2017, un compromis de vente en vue de l'acquisition de la gentilhommière construite sur le terrain sis entre l'avenue du Vert Chasseur et l'avenue Hamoir, n° 27.

Son avocat a transmis au Conseil d'État, le 22 juin 2018, des documents relatifs à cet achat et notamment une attestation d'acquisition du 24 mai 2018. Pour le surplus, la requérante indique à l'audience qu'elle a l'intention d'emménager à l'avenir au 27, avenue Hamoir, après la réalisation de certains travaux.

2. Une première demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2013 pour un projet consistant en l'implantation d'un bâtiment R+1+toiture plate à l'arrière du bâtiment de 1929 et de l'extension de 1985, le long de la limite mitoyenne.

À la suite des remarques formulées en commission de concertation, cette demande de permis d'urbanisme a été retirée et le projet a été revu.

3. Le 29 mars 2017, la partie intervenante introduit une seconde demande de permis d'urbanisme relative à ce bien, ayant pour objet la démolition d'une construction préfabriquée de 1970 comprenant 2 classes et des sanitaires, la réalisation de sept nouvelles classes passives avec sanitaires (6 classes maternelles et

une classe d'accueil), l'ajout d'une classe primaire sur le bâtiment existant dit "2001", l'utilisation du dessous de cette extension en préau et l'adaptation des sanitaires existants, l'abattage de 22 arbres et la plantation d'un nombre équivalent de sujets.

Le projet comprend entre autres les opérations suivantes :

- la démolition du bâtiment préfabriqué de 1970;
- la construction d'un nouveau bâtiment (A) R+1 à l'arrière de la conciergerie et de l'extension "1985";
- la construction d'un nouveau bâtiment (B) d'un niveau, semi-enterré et adossé à un talus végétal, le long de la limite mitoyenne avec le numéro 27 de l'avenue Hamoir;
- la création d'un préau reliant le bâtiment B et l'extension de 1985;
- l'extension du bâtiment dit "2001" : création d'une classe à l'étage surmontant un préau;
- le réaménagement de la cour de récréation;
- l'abattage de 22 arbres à haute tige et d'une portion de la haie de lauriers du Portugal, suivi d'une replantation de 22 sujets.

Le but visé est de créer de nouveaux bâtiments pour remplacer les classes localisées sur le site secondaire qui est situé au numéro 40, lequel serait revendu.

La demande est accompagnée notamment d'une notice explicative et d'un rapport d'incidences.

Le service d'incendie a émis un avis favorable conditionnel le 9 mai 2017.

4. Le fonctionnaire délégué délivre, le 19 mai 2017, un accusé de réception de dossier complet.

5. Une première enquête publique est organisée du 1^{er} au 15 juin 2017. Quatre réclamations ou observations sont déposées.

Lors de la séance publique de la commission de concertation du 28 juin 2017, il est constaté que le rapport d'incidences n'a pas pu être consulté lors de l'enquête publique; il est décidé d'organiser de nouvelles mesures particulières de publicité.

Une seconde enquête publique est organisée du 27 septembre au 11 octobre 2017. Deux réclamations, dont celle de la requérante, sont introduites dans les délais et une hors délai.

6. En sa séance du 25 octobre 2017, la commission de concertation émet un avis favorable unanime.

7. En sa séance du 9 novembre 2017, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle émet un avis favorable sur la demande "à condition de respecter l'avis qu'émettra le service technique de la voirie de la commune d'Uccle sur la demande".

8. Le 13 décembre 2017, le fonctionnaire délégué accorde le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigée :

" LE FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ,

Vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Uccle.
- Demandeur : a.s.b.l. École Amélie Hamaïde, Messieurs Dony David et Moyson Frédéric.
- Situation de la demande : avenue Hamoir, 31.
- Objet de la demande : PERMIS ÉCOLE : Démolir une construction préfabriquée de 1970 comprenant 2 classes et des sanitaires. Réaliser 7 nouvelles classes passives + sanitaires. Abattre 22 arbres et en planter 22.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 19/05/2017;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 désignant les fonctionnaires délégués modifié;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juillet 1992 relatif à l'instruction par le fonctionnaire délégué des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme sollicités par une personne de droit public ou relatives à des travaux d'utilité publique modifié par l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 1993;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT);

Vu l'avis du 30/10/2017 du collège des bourgmestre et échevins de Uccle, parvenu le 09/11/2017;

Attendu que le collège des bourgmestre et échevins de Uccle n'a pas émis son avis dans les vingt jours de la date de la demande qui lui en a été faite (19/05/2017), que cet avis est donc réputé favorable;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien : un plan particulier d'affectation du sol approuvé le 27/05/1999 et dénommé "PPAS n° 50 HAMOIR - OBSERVATOIRE";

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/06/2017 au 15/06/2015 et du 27/09/2017 au 11/10/2017 et qu'un total de 7 réclamations ont été introduites;

Vu les avis de la commission de concertation du 28/06/2017 et du 25/10/2017;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRÊTE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à l'a.s.b.l. École Amélie Hamaïde - Messieurs Dony David et Moyson Frédéric pour les motifs suivants:

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et modifié partiellement par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE – (AGRBC du 27/05/1999) auquel il se conforme;

Considérant que la demande vise à démolir une construction préfabriquée de 1970 comprenant 2 classes et des sanitaires, et à construire 7 nouvelles classes passives + sanitaires, abattre 22 arbres et en planter 22;

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 28 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : "toute modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe B déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)";

Considérant que le rapport d'incidence a été déclaré complet en date du 19/05/2017 suivant les articles 127 et 143 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);

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

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;

- application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

- application de l'article 155, § 2, du CoBAT : motif d'enquête publique imposé par un plan particulier d'affectation du sol : art. 8.0 - équipement - transformation, agrandissement ou reconstruction École Hamaïde;

- application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/06/2017 au 15/06/2017 et que des réclamations ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le projet a été difficilement consultable lors de l'enquête publique;
- le projet prévoit l'agrandissement de l'école et de sa capacité d'accueil, mais ne prévoit pas d'études d'impact sur le stationnement et la mobilité, et ne prévoit pas de permis d'environnement;
- les efforts mis en place par l'école en matière de gestion du trafic automobile aux abords de l'école sont sans effet,
- la fréquentation de l'école engendre d'importants problèmes de stationnement dans le quartier;
- le projet doit intégrer un dispositif de *kiss & ride* fonctionnel;
- le projet aura un impact sur la sécurité des piétons et sur le développement de la pollution environnementale;
- il ne faut pas que l'école augmente le nombre d'élèves;
- l'abattage des arbres doit être compensé par un plan de replantation. Cela va altérer les qualités paysagères de l'îlot;
- le projet prévoit des constructions à proximité des limites séparatives de la parcelle, ce qui est difficilement concevable (voir n° 27b avenue Hamoir). Il faudrait limiter l'emprise bâtie à moins de 10 mètres des limites de propriété;
- les bâtiments proposés ne tiennent pas compte du contexte bâti avoisinant et engendreront des vues directes vers les terrains voisins;
- le projet ne respecte pas les objectifs de l'article 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) et de l'article 15.2.1 en matière de préservation du parc de la villa sise au n° 31 av. Hamoir;

Considérant qu'il est apparu qu'au cours de cette enquête publique des documents n'étaient pas consultables,

Vu l'avis de la commission de concertation du 28/06/2017, libellé comme suit :

“La Commission de Concertation constate que le rapport d'incidences n'a pas pu être consulté au cours de l'enquête publique et recommande d'organiser de nouvelles mesures particulières de publicité”.

Considérant que la demande a été soumise à une nouvelle enquête publique en bonne et due forme du 27/09/2017 au 11/10/2017 inclus, et que 3 réclamations ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent notamment sur les aspects suivants :

- Contexte

- La demande de permis porte sur l'extension des bâtiments de l'école Hamaïde située au numéro 31 de l'avenue Hamoir, à 1180 Uccle;
- Le projet d'extension de l'école Hamaïde prévoit notamment la construction d'un bâtiment le long de la frontière Nord /Est de la parcelle, ce qui entraînera l'abattage d'arbres à haute tige en limite de propriété;

- Ce projet a pour effet d'étendre de manière significative la surface de l'école Hamaïde dans un quartier résidentiel et a des effets néfastes sur la végétation existante, ce qui a pour effet de porter atteinte au cadre urbain environnant;

- Incompatibilité du projet avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant :

- Le projet est repris en zone d'habitation au P.R.A.S. et non en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

- Le projet doit ainsi respecter la prescription 2.2. du P.R.A.S. qui prévoit que : "2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé";

- La superficie des équipements scolaires ne peut ainsi pas dépasser 1.000 m². En l'espèce, la superficie de l'établissement scolaire projeté sera de 2.753 m² et dépasse de façon significative le plafond de 1.000 m² prévu par le P.R.A.S.;

- Si la prescription générale 0.7 du P.R.A.S., permet de dépasser ce plafond, elle prescrit cependant le respect de deux conditions :

- le projet doit demeurer compatible avec la destination principale de la zone;

- le projet doit être compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant.

- En l'espèce, ces deux conditions ne sont pas respectées. Le projet ne peut en effet pas être considéré comme compatible avec la destination principale de la zone, à savoir la fonction résidentielle;

- L'extension de l'école Hamaïde, qui a pour objet de permettre le déplacement de l'activité de l'établissement scolaire sis avenue Hamoir n° 40 vers le numéro 31 de l'avenue Hamoir, aura pour effet d'accroître le nombre d'élèves sur le terrain du 31 avenue Hamoir dont les dimensions ne vont pas augmenter, ce qui donne lieu à une plus grande concentration d'élèves et engendrera des nuisances diverses liées à la mobilité dans un quartier résidentiel de grande qualité;

- La concentration de la population scolaire sur le seul site du 31 avenue Hamoir augmentera les problèmes liés à la mobilité dans ce quartier résidentiel dont les voies n'ont pas été aménagées pour répondre à la densité du trafic générée par la présence d'un établissement scolaire;

- Les habitants du quartier sont actuellement confrontés à de nombreux embouteillages en raison de la présence d'un établissement scolaire. Le regroupement de la population scolaire sur un seul site au numéro 31 de l'avenue Hamoir aura manifestement pour effet d'aggraver les problèmes de mobilité existants;

- La dépose et le ramassage des enfants se concentreront en effet sur le numéro 31 de l'avenue Hamoir alors qu'auparavant un quart des enfants étaient déposés/ramassés au numéro 40 de l'avenue Hamoir;

- La présence d'une école à cet endroit, dans une zone d'habitation, constitue une incongruité qu'il convient de ne pas accentuer;

- De plus, le projet implique l'abattage de 22 arbres à haute tige, ce qui implique l'abattage des arbres qui se trouvent en limite de propriété. L'abattage de ces arbres, et notamment d'un charme exceptionnel d'environ 150 ans, porte incontestablement atteinte au cadre de vie des riverains et apparaît comme incompatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant;

- Le projet est dès lors incompatible avec la fonction principale résidentielle de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant et contrevient aux prescriptions du P.R.A.S.;

- Atteinte inadmissible à l'intérieur d'îlot :

- Le projet prévoit la construction d'un immeuble qui va s'implanter contre la limite mitoyenne de la parcelle voisine au Nord/Est (n^{os} 27/33). Le mode d'implantation de ce nouvel immeuble porte atteinte à la qualité de l'intérieur d'îlot et contrevient à la prescription générale 0.6 du P.R.A.S.;

- Cette prescription prévoit que: "Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité";

- En l'espèce, le projet a pour effet l'abattage des arbres situés à la frontière de la parcelle limitrophe et n'améliore pas les qualités végétales de l'intérieur d'îlot. La plantation de nouveaux arbres ne permet pas de compenser l'abattage d'arbres centenaires qui font partie intégrante du cadre urbain environnant;

- De plus, l'implantation de cette construction doit respecter les contraintes énoncées à l'article 4 du titre I du R.R.U. qui définit les profondeurs de bâtisse des constructions mitoyennes. En vertu de cet article 4 du titre I du R.R.U., les constructions mitoyennes ne peuvent être implantées à une profondeur dépassant le profil mitoyen le plus profond des deux immeubles de référence qui sont situés de part et d'autre, sur les propriétés immédiatement voisines de l'école. L'immeuble projeté est implanté en l'espèce bien au-delà de la zone de bâtisse fixée par le règlement régional d'urbanisme;

- Par conséquent, le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot en ce qu'il prévoit l'implantation d'un nouveau bâtiment en dehors de la zone de bâtisse du R.R.U. De plus, il ne préserve pas les qualités de l'intérieur d'îlot puisque sa réalisation suppose la disparition d'un massif arboré qui est situé à la limite de la parcelle voisine au Nord/Est;

- Non-conformité aux prescriptions du p.p.a.s. “HAMOIR-OBSERVATOIRE” :

- Le projet d’extension de l’école est également couvert par le p.p.a.s. n° 50 “Hamoir-Observatoire” et est situé en zone d’équipement d’intérêt collectif ou de service public;

- La prescription 0.8 du p.p.a.s. applicable aux zones d’équipement d’intérêt collectif ou de service public dispose notamment que: “Les bâtiments existants peuvent faire l’objet de travaux de transformation, d’agrandissement ou de reconstruction, sous réserve que le volume bâti transformé, augmenté ou reconstruit s’intègre à l’environnement et moyennant des mesures particulières de publicité”;

- En l’espèce, le projet porte sur la création d’un nouveau bâtiment venant s’adjoindre aux bâtiments existants et non sur la modification d’un bâtiment présent sur le site. Il n’est dès lors pas question de travaux de transformation, d’agrandissement ou de reconstruction au sens de la prescription 0.8 du p.p.a.s. La demande de permis est contraire à une prescription essentielle du p.p.a.s. à laquelle il ne peut être dérogé;

- De plus, la prescription 0.8 du p.p.a.s. prévoit que : “Les plantations existantes doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur. La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause, privilégier celles qui assurent l’isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines. Durant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Les travaux de terrassements mécaniques devront se faire en dehors du périmètre des couronnes des arbres. Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex. passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé. Tout abattage d’arbres à haute tige (c.à.d. tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre du sol, 20cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50m de hauteur) pour quelque raison que ce soit doit faire l’objet d’une autorisation préalable du collège des bourgmestre et échevins. Celui-ci peut imposer l’obligation de planter endéans les huit mois une essence indigène à haute tige”;

- Le projet prévoit l’abattage de 22 arbres à haute tige et contrevient ainsi à la prescription 08 du p.p.a.s.

- Ce projet implique notamment l’abattage d’arbres qui se situent à la limite de la parcelle et qui assurent l’isolement des propriétés voisines, Or la prescription 0.8 du p.p.a.s. insiste sur la nécessité de sauvegarder les plantations qui assurent l’isolement des propriétés voisines;

- Le projet contrevient ainsi aux prescriptions du p.p.a.s. en ce qu’il prévoit d’une part, la construction d’un nouveau bâtiment s’ajoutant aux établissements scolaires existants et, d’autre part, l’abattage d’arbres qui séparent la parcelle voisine (n° 27/33, notamment) de la parcelle concernée par le projet;

- Nuisance visuelle :

- L'abattage des 22 arbres à haute tige occasionne une nuisance visuelle importante aux riverains. Certains auront en effet une vue directe sur les bâtiments de l'école Hamaïde, notamment sur la construction dénommée "Bâtiment 2001" et les nouveaux bâtiments qui font l'objet du présent projet;

- Lors de la construction du bâtiment 2001, des arbres avaient été aménagés sur une butte en vue de réduire la nuisance visuelle occasionnée par la construction de ce bâtiment aux propriétés voisines. L'abattage des arbres projeté aura pour effet de réduire à néant le dispositif mis en place afin de réduire l'impact visuel du bâtiment 2001 sur les propriétés voisines;

- La mise en place d'un talus végétalisé ne permet en aucun cas de masquer le bâtiment 2001;

- Une voisine (n° 27) sollicite que les façades des bâtiments de l'école Hamaïde visibles depuis sa parcelle soient habillées de bois, ou dans le cas du 2001, habillées de végétation, afin de réduire l'impact visuel occasionné par ceux-ci et en vue de leur intégration dans la végétation existante;

- De plus, le projet prévoit une terrasse au premier étage du bâtiment mitoyen à la propriété 33 avenue Hamoir, laquelle offre une vue plongeante sur l'entièreté du jardin du n° 27. Cette terrasse n'est ni acceptable, et ni pertinente pour un établissement scolaire;

- Bon aménagement des lieux :

- Le projet implique l'abattage de 22 arbres à haute tige et notamment l'abattage d'un charme qui devrait être qualifié de remarquable. Le charme se trouve en l'espèce à la limite d'une propriété voisine. Ce charme présente un tronc de plus d'un mètre de diamètre et a dès lors un âge estimé à 150 ans;

- Par ailleurs, le p.p.a.s. n° 50 "HAMOIR-OBSERVATOIRE" indique qu'une attention particulière doit être portée au parc de l'école Hamaïde pour en conserver les espèces remarquables. Le p.p.a.s. confirme ainsi le caractère remarquable des arbres sis au numéro 31 de l'avenue Hamoir et met en exergue la nécessité de préserver le cadre environnant du projet. En prévoyant l'abattage de 22 arbres à haute tige, le demandeur du permis n'a pas tenu compte du caractère remarquable de certains arbres dont il projette l'abattage;

- De plus, le choix de l'implantation du nouveau bâtiment B sur la limite mitoyenne des parcelles voisines n'est pas conforme au bon aménagement des lieux. En effet, la plupart des constructions du quartier sont des constructions isolées. Le mode d'implantation choisi n'est pas compatible en l'espèce avec les caractéristiques du cadre urbain environnant;

- L'implantation de ce nouveau bâtiment B sur la limite mitoyenne de la parcelle voisine au Nord/Est constitue ainsi une incongruité eu égard à l'implantation des constructions environnantes. Ce mode d'implantation causera de surcroît un

préjudice pour certains voisins. En effet, le fait d'enterrer le bâtiment B dans un talus végétalisé sur la limite mitoyenne de la parcelle voisine au Nord/Est a pour effet de constituer une butte à l'égard de cette parcelle voisine, qui ne permet pas de réduire l'impact visuel causé par les bâtiments de l'école sur la parcelle limitrophe et cause une nuisance visuelle de ce côté;

- Le projet d'extension de l'école Hamaïde porte ainsi atteinte au bon aménagement du territoire;

- Conclusion

- Le dossier de demande de permis nie la problématique de l'impact du projet sur le voisinage, et plus précisément sur la qualité de vie de plusieurs riverains;

- Le projet d'extension de l'école Hamaïde aura pour effet d'accroître de manière significative la concentration d'élèves sur une propriété sise dans un quartier résidentiel de haute qualité et de générer des nuisances liées à la mobilité, ce qui rend le projet incompatible avec la fonction principale résidentielle;

- Par ailleurs, ce projet d'extension ne respecte pas les limites de surface imposées par le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013);

- Le projet implique l'abattage d'arbres situés en limite de propriété avec les parcelles voisines et porte préjudice au cadre urbain environnant des riverains. Le projet contrevient ainsi aux prescriptions du P.R.A.S.;

- En outre, le projet contrevient aux prescriptions du titre I du R.R.U. concernant la profondeur des constructions mitoyennes et porte une atteinte inadmissible à l'intérieur d'îlot;

- De surcroît, il méconnaît les prescriptions du p.p.a.s. n° 50 "Hamoir-Observatoire" en ce qu'il prévoit la construction d'un nouveau bâtiment et la suppression d'un massif arboré le long d'une parcelle limitrophe;

- Par ailleurs, la demande de permis d'urbanisme ne tient pas compte de l'impact visuel occasionné aux riverains par l'abattage des 22 arbres à haute tige et de l'atteinte portée au bon aménagement des lieux par l'abattage d'un charme situé à la frontière de la parcelle et qui présente des caractéristiques remarquables;

Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 25/10/2017;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/05/2017 [...], et joint au présent permis;

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

Considérant que l'école Hamaïde, sur laquelle porte la demande, transmet un enseignement maternel et primaire pour 416 élèves; qu'elle est actuellement présente sur deux sites :

- Le site principal, au n° 31 de l'avenue Hamoir sur lequel se trouvent la majorité des classes, les bureaux de la direction, les salles de sports et les cours de récréation;

- Un site secondaire au n° 40 où se trouvent uniquement 4 classes dans un bâtiment vétuste;

Considérant que le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, entourés de jardins;

Considérant que l'avenue Hamoir comprend ce type d'habitat très diversifié également en raison des époques de constructions des immeubles :

- les plus anciennes villas présentant un caractère patrimonial de qualité, dont certaines sont protégées par le plan particulier d'affectation du sol,
- leurs bâtiments annexes tels les anciens garages ou les conciergeries présentant une implantation atypique et souvent en mitoyenneté des propriétés;

Considérant que la grande parcelle sur laquelle porte la demande s'implante dans le tournant de l'avenue Hamoir et présente un plan en "quartier de tarte" bordé au Sud et à l'Ouest par l'avenue, côté duquel le couvert végétal lui confère un aspect de parc, surtout au sud de la parcelle;

Considérant qu'elle comprend plusieurs bâtiments :

- la maison principale de la parcelle est une villa ancienne remarquable, implantée avec recul par rapport à l'avenue et présente un gabarit de R+1+toiture et R+2+toiture;
- sa conciergerie est implantée au Nord/Est de la maison et présente un gabarit moindre de R+toiture à versants; ce bâtiment a fait l'objet d'un agrandissement au rez-de-chaussée qui tranche avec son caractère architectural, de sorte à conserver la lisibilité du volume initial à l'étage et en toiture;
- un nouveau bâtiment est implanté du côté Est de la parcelle, intitulé "2001" et présentant un gabarit de R+ toiture à versants;
- deux bâtiments provisoires, vétustes et préfabriqués sont appelés à disparaître dans le cadre du présent projet;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit 3 zones d'affectations sur cette parcelle :

- une zone de recul qui longe l'avenue et qui comporte une bonne partie de surimpression de protection d'arbres (Ouest);
- une zone de jardin qui comporte également une bonne partie de surimpression de protection d'arbres (Sud);
- une zone *aedificandi* destinée à une fonction d'équipement collectif ou de service public, qui occupe +/- la moitié nord de la parcelle et qui comporte tous les bâtiments précités;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit donc explicitement une affectation de type scolaire pour cette parcelle sans toutefois préciser les données d'emprise au sol d'indice P/S et de gabarit comme il le fait pour les zones d'habitat contiguës;

Considérant qu'il en découle une liberté quant au bâti projeté (implantation, gabarit), qui doit être adapté à sa fonction plutôt qu'à celle de l'habitat tout en s'intégrant à l'environnement et moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité pour les projets de transformations et de reconstruction;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit, sur la parcelle de gauche la plus proche du projet (n° 33), une zone de protection

d'arbres longeant la zone d'équipement sur la parcelle du projet afin d'assurer une transition et une meilleure intimité pour cette parcelle;

Considérant que l'école bénéficie d'un dispositif ralentisseur dans l'avenue, d'un emplacement pour les personnes à mobilité réduite mais pas de *kiss and ride*, ce qui engendre des problèmes de mobilité aux heures d'entrée et de sortie du site scolaire,

Considérant que le PPAS prévoit le maintien de la zone de recul devant la zone d'équipement, sans exclure la possibilité d'y aménager des accès, chemin carrossable et aire de manœuvre;

Considérant que la maison voisine de gauche (n° 33) est une maison ancienne qui présente un gabarit de R+2+toiture et dispose d'une importante annexe à l'arrière et en façade latérale droite : la parcelle comprend également une ancienne conciergerie de gabarit R+toiture implantée en fond de parcelle le long de la limite parcellaire commune avec le projet;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme [...], délivré le 15/02/1999, permettant une extension de l'école sur la parcelle, concerne le bâtiment dit "2001" au plan et présentant un gabarit de R+ toiture;

Considérant que les données chiffrées de ce permis d'urbanisme précisent que l'établissement comprenait déjà plus de 1000 m² d'équipement;

Considérant que le site sur lequel porte la demande comprend:

- le bâtiment principal - un manoir de 1900 qui accueille des classes, la direction et un réfectoire,
- le bâtiment 2001 qui accueille des classes ainsi qu'une salle de gym,
- la conciergerie datant de 1929 qui accueille des classes,
- l'extension de 1985 qui accueille des classes et une salle de gym,
- l'annexe de 1970 (bâtiment préfabriqué) qui accueille des classes et qui sera démolie dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme fait suite à une première demande de permis [...] laissée sans suite par le demandeur suite aux conditions émises par la Commission de concertation; que les remarques à l'encontre du projet portaient principalement sur l'implantation et le gabarit du nouveau volume;

Considérant qu'en collaboration avec l'école l'ensemble du projet fut revu pour intégrer les différentes objections; qu'il fut décidé de réduire le nombre de classes pour diminuer les gabarits, de scinder le projet en deux volumes principaux et d'implanter une nouvelle classe au cœur de l'école dans le but [de] réduire l'impact envers les propriétés voisines;

Considérant que la demande de permis actuelle concerne la construction de deux nouveaux bâtiments ainsi que la réalisation d'une extension/préau sur le site principal au n° 31;

Considérant que cet ensemble de 2 bâtiments et extension est destiné à héberger dans des locaux décents à la fois les classes du bâtiment situé au numéro 40 de l'avenue Hamoir, mais également d'accueillir les classes se trouvant dans l'annexe de 1970 (le bâtiment sera démolie);

Considérant que le nombre global d'élèves de l'école n'augmentera pas;

Considérant que le site de l'École Hamaïde est actuellement divisé entre la partie principale (sise au n° 31 de l'avenue Hamoir) et une annexe (sise au n°

40 de l'avenue Hamoir); que quatre classes (deux classes de 5^e et deux classes de 6^e primaire) sont situées dans l'annexe, au n° 40;

Considérant que la pédagogie mise en œuvre par l'école implique cependant une interaction entre les plus grands et les plus jeunes des enfants, au cours de la journée (récréations communes pour les primaires, parrainage des petits par les plus grands, ...) mais également au cours d'ateliers réunissant des groupes d'enfants d'âges et de classes différentes;

Considérant que le fait d'avoir deux implantations a pour conséquence des allers et venues des élèves d'un site à l'autre, depuis le départ d'un rang du n° 31 à 8h10 chaque matin pour amener les enfants en classe au n° 40, pour les récréations (à 10h et à 12h45), pour les cours de gymnastique, pour les ateliers, ainsi que pour les activités de théâtre, ou autres activités requérant la présence d'enfants de groupe d'âges différents (conseils d'école, parrainage, etc.);

Considérant que cela suppose que ces enfants soient toujours accompagnés par un enseignant ou un surveillant, ce qui constitue une charge en termes de sécurité, mais également dans l'apprentissage de l'autonomie propre au projet pédagogique; que, d'autre part, ces trajets occasionnent une perte de temps autant pour les élèves que pour les enseignants;

Considérant que les locaux du n° 40, outre le fait d'être vétustes et énergivores, ne sont pas adaptés à la pédagogie de l'école, ils sont trop petits et peu fonctionnels;

Considérant, enfin, que le fait de rassembler toute la population de l'école sur un seul site permettra une meilleure cohésion de l'équipe pédagogique;

Considérant que l'objectif n'est pas d'augmenter le nombre de classes, qui demeure constant (une classe d'accueil et deux classes par année, depuis la 1^{ère} maternelle et jusqu'à la 6^e primaire);

Considérant qu'en ce qui concerne la densité du bâti, le projet s'inscrit dans la moyenne des densités prescrites pour le quartier, ce qui conserve la majeure partie de la parcelle non bâtie, au profit du caractère de parc de celle-ci et de paysage verdoyant pour le quartier;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit explicitement la possibilité d'extension et de reconstruction des bâtiments d'équipement existants mais n'édicte pas de surface bâtie maximale, de critère d'implantation ou de gabarit pour la zone d'équipement;

Considérant que, dans la présente demande, l'école est non seulement complémentaire à la zone d'habitation, mais doit s'inscrire dans celle-ci afin d'assurer, vu le type d'enseignement dispensé, son rapport de proximité avec ses usagers;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation, le prescrit du plan particulier d'affectation du sol n° 50 pour la zone d'équipement est rencontré, au profit du maintien d'une importante superficie du terrain *non aedificandi* et protégée de surcroît par une zone d'arbres; que le projet s'implante dans la partie haute (nord) du terrain et +/- parallèlement à la limite gauche de celui-ci;

Considérant que l'implantation des nouveaux bâtiments dispose l'ensemble des classes du côté du jardin de la demande et seuls les services et couloirs sont dans la partie la plus proche de la propriété voisine, ce qui limite les

nuisances sonores inhérentes à la cour de récréation des écoles, cette dernière étant totalement située côté jardin de la propriété;

Considérant que le projet prévoit de créer un espace tampon à l'instar des zones de recul, entre le nouveau bâtiment et la parcelle voisine n° 27;

Considérant que le préau présente juste une toiture légère et percée de lanterneaux, ce qui en garantit un impact volumétrique limité;

Considérant que l'implantation projetée se situe dans la zone *aedificandi* destinée aux équipements et ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë, dans le respect de l'article 155, § 2, du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit, le plan particulier d'affectation du sol ne précise pas de prescriptions particulières pour la zone d'équipement et le projet s'inspire des règles en vigueur pour les constructions en zone d'habitat en ordre ouvert principal;

Considérant que les particularités des lieux font que la parcelle au nord (n° 33) comprend une construction (ancienne conciergerie) implantée en limite mitoyenne, ainsi qu'une construction proche sise au n° 27;

Considérant que le parti architectural de la demande, en rassemblant l'ensemble des classes dans un bâtiment articulé, d'une part, sur deux niveaux partiellement enterrés et, d'autre part, sur un niveau, assure un meilleur fonctionnement de l'établissement au profit de sa qualité éducative et du respect de l'environnement paysager, principal objet de son affectation;

Considérant qu'en matière de parti architectural, le terrain se situe dans la zone de PPAS n° 50 Quartier "Hamoir-Observatoire" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999; que ce PPAS le mentionne en "zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public";

Considérant que le bâtiment principal (manoir) ainsi que son annexe est repris comme «immeuble remarquable et exceptionnel»; qu'il est aussi mentionné qu'une attention particulière doit être portée au parc de la villa pour en conserver les espèces remarquables;

Considérant que le terrain présente une inclinaison moyenne allant de -5,24 au point le plus bas à +1.70 au point le plus haut soit 6.94 m de dénivelé;

Considérant que la moitié basse du terrain est en zone *non aedificandi*; qu'une autre zone *non aedificandi* de 6 mètres est présente le long de la voirie;

Considérant que le programme comprend la création de 8 nouvelles classes ainsi que la réalisation de préaux pour les maternelles et les primaires. Le projet se répartit comme suit :

- Bâtiment A : sur deux niveaux (rez et un étage) accueillant 4 classes et des sanitaires;
- Bâtiment B : sur un niveau accueillant 3 classes et des sanitaires,
- Extension 2001 : sur un niveau accueillant 1 classe;

Considérant qu'une implantation discrète à l'arrière du terrain a été choisie de manière à conserver l'ensemble remarquable du manoir et de sa conciergerie comme élément d'entrée visible depuis la rue;

Considérant que la surface constructible à l'avant ne permet pas en outre de répondre au programme;

Considérant que le projet opte pour le choix de travailler avec une volumétrie basse (rez et un étage) afin de rester, d'une part, dans une échelle

de projet appropriable par les enfants et, d'autre part, de conserver des hauteurs et gabarits équivalents aux constructions voisines;

Considérant que, dans cette même optique, il a été décidé de retravailler les niveaux existants de la partie arrière du site; qu'ainsi le niveau de la cour (et donc le niveau rez du bâtiment A et B) est abaissé de 1.40m par rapport au niveau existant;

Considérant que cette solution permet d'enterrer une grande partie des nouveaux bâtiments et donc d'être le moins visible possible pour le voisinage;

Considérant que ce travail du relief permet plus concrètement d'enterrer massivement le bâtiment B dans un talus végétalisé créant ainsi une barrière végétale entre l'école et le voisin n° 27;

Considérant que celle-ci bloquera les vues mais absorbera également les gênes sonores lors des périodes de récréations;

Considérant que, dans une même volonté, le bâtiment A implanté le long de la mitoyenneté est enterré sur presque un niveau complet, que cette implantation bloquera les vues et permettra aussi une absorption des nuisances sonores lors des périodes de récréations;

Considérant que la toiture est végétalisée et la façade arrière est habillée de bois afin de noyer ce volume dans la végétation existante,

Considérant que, peu visible depuis l'espace public et encore moins depuis le voisinage, l'extension du bâtiment de 2001 est quant à elle prévue uniquement à hauteur du 1^{er} étage permettant ainsi de créer un espace préau au rez-de-chaussée pour les primaires;

Considérant qu'étant privé d'apports lumineux et calorifiques par les façades arrière enterrées, le projet a fait le choix d'orienter les classes au Sud et au Sud-est, que des pare-soleil seront prévus pour éviter la surchauffe;

Considérant que, pour le bâtiment A, des retraits sont opérés dans la façade pour apporter de l'ombre dans les périodes estivales, mais également pour créer des bancs dans la cour de récréation, que, pour le bâtiment B, les classes sont protégées de la surchauffe par le préau qui fait office de casquette;

Considérant que le préau est un élément essentiel du projet par sa fonction, espace de jeu couvert pour les enfants et accès pied sec à la salle de gym, mais aussi de par son architecture qui permet de créer un lien entre les différentes entités du projet, d'unifier l'ensemble;

Considérant que l'architecture de ce préau se veut sobre : une surface plane supportée ponctuellement par quelques colonnes; qu'il sera évidé à certains endroits par des coupoles afin d'apporter de la lumière et d'affiner le plus possible l'architecture;

Considérant que, par sa morphologie, le bâtiment B n'a aucune fenêtre en façade arrière et ne crée donc aucun vis-à-vis avec les voisins;

Considérant que le bâtiment A quant à lui est agrémenté de baies en façade arrière; que celles-ci sont réduites au minimum pour permettre un apport de lumière naturelle correcte dans le couloir mais en même temps pour ne pas créer de vis-à-vis avec la parcelle voisine;

Considérant que le projet opte pour le choix de travailler avec un seul matériau simple : l'enduit; que celui-ci sera décliné sous différentes couleurs;

Considérant que, par l'implantation complètement enclavée et autocentrée des bâtiments, cette matérialité n'aura que peu d'impact sur le contexte environnant; qu'elle permettra par contre une mise en place aisée et illuminera la cour de récréation;

Considérant que l'aménagement de la cour de récréation sera revu suite aux aménagements de relief; qu'une rampe sera créée pour permettre l'accès du bâtiment aux personnes à mobilité réduite et au service de prévention incendie;

Considérant également qu'un aménagement paysager est réalisé afin de gérer la jonction des différents niveaux;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux de pluie, un nouveau branchement à rue est prévu pour les eaux usées et eaux-vannes via un réseau gravitationnel;

Considérant que les eaux pluviales des nouveaux bâtiments A et B, ainsi que l'annexe existante de la conciergerie, sont infiltrées dans le sol au niveau du parking (calculs réalisés sur base des essais d'infiltration de 2013 à proximité du parking);

Considérant que, pour des raisons de budget, en compensation de la reprise des eaux pluviales de l'annexe et de la conciergerie, l'extension Bâtiment 2001 est branchée sur le réseau EP du bâtiment 2001;

Considérant qu'en matière d'aménagement paysager, la cour de récréation est aménagée de plain-pied avec l'extension de l'école qui fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que l'implantation de cette dernière, enchâssée dans le terrain pour plus de discrétion, génère le terrassement en déblai de la zone de cour sur une hauteur allant jusqu'à +/-130 cm;

Considérant que la gestion des niveaux génère la création de retenues de terre contre le bâtiment existant "2001"; que ces retenues de terre sont exploitées comme support ludique par l'intégration d'équipements de jeux dans l'aménagement;

Considérant qu'il s'agit d'une réinterprétation du mobilier actuellement présent dans la cour, dans une version intégrée à la nouvelle topographie et donc pérenne: une promenade en belvédère sur la cour (H 60 centimètres), une petite butte à escalader, un toboggan, un garde-corps ludique;

Considérant que les niveaux de la cour sont étudiés pour se raccorder en pente douce aux différentes parties du domaine de l'école, dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR);

Considérant que le dessin de la cour s'inspire des lignes courbes de l'architecture de la nouvelle extension, et est conforme au caractère paysager du site;

Considérant que les espaces de jeux, les rampes et les accès au bâtiment sont revêtus de pavés drainants; que l'extrémité de la cour, vers le parc boisé, est maintenue en sol perméable naturel (copeaux de bois, sable ou terre battue) afin d'allier le confort et la propreté (zones pavées en lien direct avec le bâtiment) et le contact avec la nature et la matière en lisière de parc;

Considérant que la zone pavée assure les connexions piétonnes principales entre les différentes classes, et stabilise le sol dans la rampe pour limiter les problèmes liés au ravinement et garantir un accès stable aux véhicules d'urgence;

Considérant qu'un espace bac-à-sable (concave) et un petit promontoire (convexe) sont également intégrés dans l'espace pavé, en dehors des zones de circulation pompiers;

Considérant que la modification du niveau de la cour nécessite l'extension d'une volée de marche sur l'escalier de secours du bâtiment existant "200";

que la retenue des terres contre ce même bâtiment dégage un espace de plantations non accessible aux enfants, donc préservé du piétinement;

Considérant qu'outre l'intérêt esthétique, voire pédagogique du végétal visible depuis les nouvelles classes, cet ourlet planté participe à l'intégration de l'imposant volume du bâtiment "2001";

Considérant que sur la face nord, cette zone de plantation accueille 4 colonnes de hêtres qui masqueront partiellement le bâtiment depuis les vues distantes, notamment depuis le jardin de la propriété voisine (n° 27 avenue Hamoir);

Considérant que la gestion des rampes d'accès vers les différentes parties existantes ou à venir de l'école nécessite l'abattage d'un charme; que le projet intègre la replantation d'un charme haute tige à proximité de son implantation d'origine;

Considérant que le centre de la cour accueille un nouvel arbre fruitier haute tige type pommier;

Considérant que la zone de lisière est recomposée dans l'esprit d'un espace de sous-bois; qu'elle joue à la fois le rôle de tampon et d'écran visuel vis-à-vis des habitations voisines, mais également de corridor écologique;

Considérant que cet espace, non accessible aux enfants, est entièrement recouvert d'un tapis végétal de sous-bois, composé d'un mélange de graminées, fougères et autres vivaces d'essences indigènes : *Carex sylvatica*, *Carex pendula*, *Luzula nivea*, *Dryopteris filix-mas*, *Galium odoratum*, *Hedera helix*, etc.;

Considérant que ce tapis couvre à la fois le sol, mais également le talus appuyé contre le bâtiment, et une partie des toitures du bâtiment;

Considérant que ce tapis végétal est complété par la plantation de 16 arbres haute tige, dont une partie au port colonnaire pour assurer le rôle d'écran et limiter les désagréments liés au débordement de la couronne au-dessus des toitures et des propriétés voisines; que ces arbres seront eux-aussi choisis dans la palette d'essences indigènes, avec une proportion d'arbres persistants ou marcescents : colonnes de hêtre, houx, chêne, etc.;

Considérant que le talus contre lequel le nouveau bâtiment est enchâssé, est maintenu par un système intégré de retenue de terre. Il s'agit de cellules géosynthétiques superposées à remplir de terre. Ce système invisible permet de garantir la stabilité du talus;

Considérant que, en pied de talus, un fossé de récolte des eaux de ruissellement oriente celles-ci vers les points bas de la parcelle où celles-ci sont gérées via un système enterré; que le fond de ce fossé est géré en massif infiltrant pour rétrocéder un maximum des eaux de ruissellement à la nappe phréatique et que seules les eaux excédentaires seront renvoyées au réseau enterré, via le trop-plein du fossé;

Considérant que la création de ce fossé et la gestion des niveaux, nécessite l'abattage de 15 lauriers du Portugal (arbres de haie non indigènes, d'essence horticole); que ceux-ci sont remplacés par la plantation de colonnes de hêtres;

Considérant que la mise en place du programme architectural génère l'abattage de 22 arbres à haute tige (dont 1 mort) et d'une portion de haie de lauriers du Portugal;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas abattre les arbres durant la période de nidification des oiseaux, donc du 1^{er} avril au 15 août;

Considérant que les abattages concernent quelques jeunes recrues spontanées de saules ou d'érables (circonférences comprises entre 40 et 60cm), deux vieux poiriers, un bouquet dense de 5 épicéas, deux charmes et un méta séquoia;

Considérant que le projet s'accompagne d'un programme de replantation d'arbres:

- un charme (*Carpinus betulus*) à proximité de la descente vers la future cour, en remplacement du charme à abattre;
- un arbre fruitier (type pommier) dans la cour;
- quatre colonnes de hêtres (*Fagus sylvatica*) devant le bâtiment existant 2001';
- 16 arbres colonnaires dans la lisière type hêtre, chêne et houx,
- soit une plantation totale de 22 arbres,

Considérant qu'en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, consciente des enjeux de mobilité dans ce quartier et, de manière générale à Bruxelles, l'école a mis en œuvre un programme veillant à faciliter la mobilité dans ses abords;

Considérant ainsi que l'école a engagé à ses frais un deuxième ALE en vue d'assurer un *Kiss & Ride* efficace et fonctionnel chaque matin; en fin de journée, un professeur se charge de veiller à une circulation respectueuse aux abords de l'école, lors de la sortie;

Considérant que l'école a sollicité de la commune d'Uccle une meilleure signalisation de cette zone de *Kiss & Ride* et, après rencontre avec le bourgmestre et le premier échevin, l'École Hamaïde a, en février 2016, officiellement sollicité des autorités communales la réalisation des modifications suivantes au système ancien existant devant l'école Hamaïde afin de le rendre parfaitement légal, efficace et compréhensible :

- Modification officielle du statut ancien de l'emplacement des bus scolaires en un emplacement Bus scolaires/ *Kiss and Ride*;
- Placement d'un panneau réglementaire de signalisation Bus Scolaires/*Kiss & Ride*.

Considérant que l'école conscientise et encourage les modes de transports alternatifs à la voiture, en étendant son parc à vélos;

Considérant que, en ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le plan particulier d'affectation du sol ayant été approuvé après le 01/01/1981, et le projet ne portant pas sur l'ouverture d'une voie de communication, le motif d'enquête publique est nul et non avenue;

Considérant qu'au vu de ce que prévoit le plan particulier d'affectation du sol, le projet rencontre cependant les objectifs de cette prescription;

Considérant que, malgré sa typologie typique de bâtiment scolaire qui doit répondre aux normes en matière de surface et d'espaces des locaux scolaires, le projet :

- s'inscrit, par son gabarit et son implantation, dans les volumes environnants;
- oriente l'ensemble des classes et les espaces de jeux vers le jardin-parc de manière introvertie, ce qui est au profit de la quiétude des jardins voisins;

- adopte, de la sorte, un parti d'implantation comparable à d'autres projets de reconstruction d'écoles implantées dans des quartiers d'habitation régis par plan particulier d'affectation du sol (comprenant également des zones d'équipements) sur le territoire communal;

Considérant qu'en ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le plan particulier d'affectation du sol ayant été approuvé après le 01/01/1981, et le projet ne portant pas sur l'ouverture d'une voie de communication, le motif d'enquête publique est nul et non avenu;

Considérant, que le projet présente une réponse contemporaine aux besoins de reconfiguration de l'école, tout en respectant le patrimoine immobilier que représente les bâtiments anciens;

Considérant que, de par son intégration au cadre de verdure et à son caractère introverti semi-enterré, le projet d'extension s'accorde au bâti environnant;

Considérant que, en ce qui concerne l'application de l'article 8.0 du PPAS n° 50 : "toute transformation ou création en zone d'équipement s'intègre dans l'environnement et [doit] être soumise aux mesures particulières de publicité", le projet répond aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol par un parti adéquat en fonction des zones d'affectation du plan particulier d'affectation du sol, qui situe la zone *aedificandi* au nord de la parcelle, comme développé ci-avant;

Considérant que le projet plante les cours de récréation et les espaces de jeux en plein air du côté de l'avenue ou au cœur des espaces résiduels entre les bâtiments scolaires, dans les parties les plus éloignées des maisons voisines;

Considérant que cette répartition est au profit tant de l'animation de cette avenue résidentielle que de la quiétude des jardins pendant les heures d'occupation de l'école;

Considérant que la densité du projet (emprise au sol 17% et P/S 0,30) s'inscrit dans les normes de celles prescrites pour les zones d'habitat les plus proches du projet :

- emprise au sol 20% et indice P/S = 0,50 pour la zone d'habitat en ordre ouvert principal;

- emprise au sol 16,66% et P/S = 0,40 pour la zone d'habitat en ordre ouvert secondaire;

Considérant que le programme du projet maintient la population de l'école au-delà du plafond de 416 enfants;

Considérant que [le projet] propose une implantation respectueuse du site et le maintien de la perspective d'arrivée vers ses bâtiments remarquables et de la prédominance des volumes anciens sur la nouvelle architecture proposée;

Considérant que le projet réalise une jonction bâtie qui tire parti de l'implantation des constructions existantes présentes sur le site et sur les propriétés voisines;

Considérant que le projet participe à la mise en œuvre du plan particulier d'affectation du sol qui prévoit une zone de protection d'arbres le long de la propriété nord du terrain affecté en équipement, de sorte à assurer la transition vis-à-vis de la parcelle voisine affectée en zone d'habitat;

Considérant que, en ce qui concerne l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets

figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement) : le projet s'intègre dans les objectifs du plan particulier d'affectation du sol en matière d'affectation pour cette parcelle ainsi qu'en matière de densité, d'emprise au sol, normes d'implantation et de gabarit en vigueur dans ce vaste quartier;

Considérant que, à population scolaire inchangée, le projet aura peu d'influence sur la mobilité par rapport à la situation existante;

Considérant que seuls les engins de chantier occasionneront certaines nuisances durant une période limitée, à l'instar de la situation observée pour les nombreux bâtiments que l'on rénove, que l'on construit ou que l'on démolit et reconstruit dans les îlots avoisinant la demande;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans cachetés numérotés de PU01 à PU10 datés du 23/03/2017;
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/05/2017 [...];
- ne pas abattre les arbres durant la période de nidification des oiseaux, donc du 1^{er} avril au 15 août;
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.).

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.

Article 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires".

La partie adverse affirme que l'acte attaqué aurait été notifié "aux parties intéressées" à la date de son adoption, mais le dossier administratif ne contient pas les pièces relatives à une telle notification. La partie requérante précise, sans être contredite, avoir pris connaissance de l'existence du permis et en avoir reçu une copie le 15 mars 2018.

9. Depuis le 19 mars 2018, un charme commun qui est situé sur la propriété du numéro 31 de l'avenue Hamoir, à proximité de la limite mitoyenne avec

le n° 27, et dont l'abattage est autorisé par le permis attaqué, est inscrit à l'inventaire des arbres remarquables de la Région de Bruxelles-Capitale.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 13 juin 2018, l'a.s.b.l. ÉCOLE HAMAÏDE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme litigieux, elle a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir provisoirement sa requête.

V. Premier moyen

V.1. Argumentation de la partie requérante

La requérante prend un premier moyen de la violation des articles 64, 65, 155, § 2, et 188 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), de la prescription 0.8 du plan particulier d'affectation du sol (p.p.a.s.) n° 50 approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 1999, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2, 3 et suivants, des principes généraux de droit administratif, notamment du principe de précaution, du devoir de diligence, du principe de bonne administration, de l'excès de pouvoir et du principe de motivation suffisante des actes administratifs.

En substance, elle fait valoir que le permis déroge à la prescription 0.8 du p.p.a.s. selon lequel les plantations existantes doivent être conservées, mais qu'aucune dérogation à cette prescription n'a été sollicitée ni accordée (première branche), et qu'en tout état de cause, cette prescription n'est pas susceptible de dérogation au vu de l'article 155, § 2, du CoBAT en raison de son caractère essentiel (deuxième branche, subsidiaire). Elle développe son argumentation en indiquant que le p.p.a.s. impose de conserver les plantations existantes et en particulier celles qui constituent un écran visuel. Elle fait valoir les objectifs du p.p.a.s. en termes de maintien de la végétation et d'amélioration des espaces arborés. Selon elle, l'abattage de 22 arbres à haute tige est de nature à porter atteinte et à dénaturer l'économie générale du plan, dès lors qu'il ne permet pas au quartier de conserver le caractère résidentiel et arboré que le plan a voulu lui donner.

..

V.2. *Appréciation du Conseil d'État*

L'article 0.8 du p.p.a.s. que vise le moyen dispose comme il suit :

" Les plantations existantes doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur. La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines.

Durant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes.

Les travaux de terrassements mécaniques devront se faire en dehors du périmètre des couronnes des arbres.

Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex. passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé.

Tout abattage d'arbres à haute tige (c.à.d. tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre du sol, 20 cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50 m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du collège des bourgmestre et échevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une essence indigène à haute tige".

Par ailleurs, l'article 8.0 du même p.p.a.s. vise nommément la parcelle concernée par le projet, laquelle est classée en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en y autorisant des travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction des bâtiments existants, sous réserve que le volume bâti transformé, augmenté ou reconstruit s'intègre à l'environnement et moyennant des mesures particulières de publicité.

Comme l'indique le dernier alinéa de la prescription 0.8, cette disposition n'interdit pas les abattages d'arbres à haute tige, mais les soumet à autorisation. Elle rappelle en son premier alinéa la nécessité de conserver les plantations existantes "conformément à la réglementation en vigueur" et de privilégier la sauvegarde des plantations qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue, notamment depuis les propriétés voisines. En l'espèce, le permis autorise l'abattage de 22 arbres à haute tige tout en imposant la replantation d'un nombre équivalent de sujets. Le permis attaqué motive longuement les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé que divers éléments du projet permettaient de minimiser les nuisances causées au voisinage, de restreindre les vues et de maintenir le caractère arboré et résidentiel du quartier. Le projet respecte la prescription 0.8 du p.p.a.s. n° 50 et aucune dérogation ne devait être demandée ni accordée.

Le premier moyen n'est pas sérieux.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Argumentation de la partie requérante

La requérante prend un deuxième moyen tiré de la violation des articles 28 et 29 du CoBAT, de la prescription 2.2 et 0.7 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et, plus particulièrement, de ses articles 2, 3 et suivants, des principes généraux de droit administratif, notamment du principe de bonne administration, du principe de motivation suffisante et adéquate des actes administratifs, de l'erreur et de l'omission dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation. En substance, elle fait valoir que le projet prévoit la réalisation de 2.753 m² d'équipements scolaires dans une zone d'habitation au PRAS, sans respecter la prescription générale 0.7 de ce plan à défaut de justifier en quoi ce projet serait compatible avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant.

Elle conteste la pertinence du motif selon lequel l'école occupe déjà plus de 1000 m². Elle fait valoir que le regroupement des deux sites actuels de l'école (40 et 31 avenue Hamoir) engendrera des nuisances mettant en doute la compatibilité avec la destination générale de la zone et entraînera un problème accru de mobilité dans le quartier. Elle estime que l'aménagement de la zone *kiss and ride* mentionnée dans la motivation du permis sera sans effets sur cette problématique, puisqu'elle existe déjà et qu'elle se situe au même emplacement que celui où stationnent les bus scolaires. Elle relève les nuisances visuelles et sonores, notamment liées à l'abattage des 22 arbres, concluant que la mise en œuvre du projet est de nature à empêcher la zone d'habitation de remplir pleinement sa fonction résidentielle. Elle considère également que les modifications autorisées ne sont pas compatibles avec le cadre urbain environnant, spécialement dans la mesure où le projet va créer en intérieur d'îlot un "bloc de béton" très dense au sein d'un quartier aéré composé de maisons unifamiliales avec jardin. Elle soutient que la partie adverse a commis sur ce point une erreur manifeste d'appréciation.

VI.2. Appréciation du Conseil d'État

La compatibilité du projet avec la destination générale de la zone doit être appréciée en tenant compte de la situation existante et de l'affectation que donne à la parcelle concernée par le projet l'article 8.0 du p.p.a.s. n° 50, précité, qui la classe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Les affirmations de la requérante selon lesquelles le projet provoquera des nuisances et des problèmes accrus de mobilité ne peuvent être retenues, dès lors que le nombre total d'élèves accueillis n'augmentera pas. Le projet regroupe seulement des classes qui sont actuellement réparties entre deux bâtiments dans la même rue (n° 31 et n° 40), à environ 125 mètres l'un de l'autre. Il entraînera donc la suppression des déplacements en rang pendant la journée. Les parties adverse et intervenante exposent en outre sans être contredites que la dépose de tous les enfants se fait en principe déjà actuellement au n° 31, les élèves des classes concernées se déplaçant à pied jusqu'au n° 40, et qu'une proportion importante des enfants qui seraient néanmoins déposés directement au n° 40 ont des frères ou sœurs justifiant un second arrêt devant le n° 31. L'incidence du projet sur la mobilité est donc par nature limitée, et la note explicative jointe à la demande explicite les mesures en cours ou en projet pour améliorer les conditions de circulation devant l'école.

Le projet implique bien une plus grande concentration d'élèves sur le même site, mais la requérante n'identifie pas quels inconvénients en résulteraient et qui seraient de nature à nuire à la destination résidentielle du quartier.

Quant à l'atteinte qui serait portée au cadre urbain environnant, le permis attaqué comporte une motivation circonstanciée montrant que l'autorité a évalué le projet à cet égard et indiquant les raisons pour lesquelles elle l'a jugé admissible. La requérante n'établit pas en quoi cette appréciation serait erronée ou entachée d'erreur manifeste, mais se borne à en contester la pertinence. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'arbitrer les appréciations divergentes que le requérant et l'autorité peuvent avoir du bon aménagement des lieux.

Le deuxième moyen n'est pas sérieux.

VII. Troisième moyen

VII.1. Argumentation de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 150 et 151 du CoBAT, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et, plus particulièrement, de ses articles 2, 3 et suivants et de la violation des principes généraux de droit administratif, notamment du principe de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe de précaution, du devoir de diligence, du principe de bonne administration et du principe de motivation suffisante et adéquate des actes administratifs :

- en ce que, première branche, l'autorité délivrante, lorsqu'elle instruit une demande de permis d'urbanisme, est tenue de faire preuve de la même diligence qu'une autre autorité placée dans les mêmes circonstances, alors que l'autorité délivrante "procède d'une erreur manifeste d'appréciation" et d'un manque de diligence et de précaution en délivrant un permis dont la mise en œuvre impose l'abattage d'un arbre remarquable dont les qualités avaient été dénoncées par la requérante lors de l'enquête publique,

- et en ce que, seconde branche, un acte administratif doit être motivé de manière pertinente, suffisante et adéquate, et alors que l'acte attaqué ne répond pas aux exigences de motivation formelle des actes administratifs, notamment, il ne répond pas aux objections soulevées aux différents stades de la procédure.

Dans les développements de la première branche de son moyen, la requérante reproche au permis attaqué d'autoriser l'abattage d'un charme (*Carpinus betulus*) inscrit à l'inventaire scientifique des arbres remarquables depuis le 19 mars 2018, selon un examen effectué courant 2017, alors qu'elle avait déjà souligné au cours de l'enquête publique les qualités remarquables de cet arbre. Elle estime que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant l'abattage de cet arbre et elle ajoute que l'acte attaqué ne contient du reste aucune motivation particulière s'agissant de l'abattage de celui-ci, de telle sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre les motifs pour lesquels son observation sur le caractère remarquable de l'arbre n'a pas été entendue et suivie par la partie adverse.

Dans les développements consacrés à la seconde branche du moyen, elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas répondre à de nombreuses objections soulevées aux différents stades de la procédure, à savoir :

- l'incompatibilité du projet avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant;
- la non-conformité aux prescriptions du p.p.a.s. "HAMOIR-OBSERVATOIRE";
- les nuisances visuelles;
- l'atteinte au bon aménagement des lieux en ce qui concerne l'abattage des 22 arbres prévu par le projet. À propos du charme, elle allègue que rien n'indique que des solutions alternatives ont été envisagées pour éviter l'abattage de l'arbre susvisé et que le fait que le projet intègre la replantation d'un jeune charme de pépinière à proximité de son implantation d'origine ne constitue pas une motivation suffisante ou adéquate, dès lors qu'elle n'apporte aucune réponse à son observation;

- la nécessité de maintenir une zone latérale à l'est (du côté du numéro 27) d'une largeur suffisante.

VII.2. Appréciation du Conseil d'État

VII.2.1. Première branche

Le permis attaqué autorise l'abattage de 22 arbres, dont l'un a été inscrit ultérieurement sur la liste des arbres remarquables.

L'inscription à l'inventaire scientifique des arbres remarquables de la région, inventaire qui n'est pas publié au *Moniteur belge*, est dépourvue d'effet juridique contraignant et n'implique aucune protection juridique de l'arbre, aussi longtemps que celui-ci n'est ni classé ni inscrit sur la liste de sauvegarde. En outre, en l'espèce, l'arbre n'était pas encore inscrit à l'inventaire au moment de l'adoption de l'acte attaqué, il n'est pas visible depuis la voie publique et le projet implique une replantation dans la zone qu'il occupe. L'arbre n'est pas situé dans la zone *non aedificandi* ou la zone de protection d'arbres prévues par le p.p.a.s.

L'erreur manifeste d'appréciation est l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. La requérante n'avance aucun élément qui amènerait à conclure que l'acte attaqué soit entaché d'une telle erreur.

Par ailleurs, le principe de diligence et de précaution - dont le moyen n'explique d'ailleurs pas en quoi il aurait été violé - ne constitue pas une norme juridique dont la violation serait en soi une cause d'illégalité. La question de la motivation se confond avec la seconde branche du moyen.

La première branche du moyen n'est pas sérieuse.

VII.2.2. Seconde branche

En ce qui concerne la question de l'abattage du *Carpinus betulus* centenaire, il ne peut pas être reproché à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir tenu compte d'une décision d'inscription à l'inventaire des arbres remarquables, qui n'avait pas encore été adoptée au moment où il s'est prononcé. Le rapport d'évaluation des incidences mentionne (page 15) l'absence sur le site d'arbre inventorié comme remarquable. La motivation du permis doit donc être examinée sans tenir compte de cette circonstance.

Le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci. Un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édiction. Toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Il appartient au requérant d'indiquer, dès la requête en annulation, en quoi la motivation de l'acte attaqué ne comporte pas de réponse aux objections qu'il a formulées.

S'il est vrai que lorsqu'elle octroie un permis d'urbanisme, l'autorité administrative n'a pas l'obligation, comme un juge, de répondre à chaque argument avancé par les opposants au permis demandé, elle se doit d'exprimer au moins globalement les motifs pour lesquels elle écarte les arguments invoqués.

Dans la réclamation qu'elle a introduite le 10 octobre 2017 dans le cours de la seconde enquête publique, la requérante a dénoncé divers inconvénients au titre de l'incompatibilité du projet avec la destination générale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant, de l'atteinte à l'intérieur d'îlot, de la violation des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, des nuisances visuelles et du bon aménagement des lieux en général. Elle y formule des objections à l'abattage d'arbres en général et met en évidence qu'il existe, parmi ceux-ci, un charme exceptionnel d'environ 150 ans. La portée de cette réclamation, ainsi que d'une autre faisant référence au même arbre, est correctement résumée dans le préambule de l'acte attaqué.

La motivation du permis proprement dite comporte une phrase relative à la replantation d'un charme, mais il ressort des plans que l'arbre visé par cette phrase n'est pas le charme centenaire dont il est question dans les réclamations. Aucun passage de la motivation formelle n'est donc spécifiquement consacré à la justification de l'abattage de ce dernier.

Il eût certes été préférable que l'autorité montre qu'elle avait examiné l'intérêt que pourrait présenter le maintien d'un arbre imposant – bien que non reconnu à ce moment comme remarquable – et qu'elle exprime plus précisément pourquoi elle considérerait qu'un tel intérêt ne devait pas prévaloir sur la réalisation du projet tel qu'envisagé.

Néanmoins, la motivation formelle du permis fait ressortir notamment les éléments suivants :

- les avantages de l'implantation du projet en fond de parcelle, respectant une importante zone *non aedificandi*, protégée par une zone d'arbres, et assurant le maintien des éléments d'entrée visibles depuis la voirie,
- la nécessité des diverses constructions prévues, et notamment du préau, pour la cohérence du projet et le bon fonctionnement de l'école,
- l'intérêt du gabarit choisi, de l'abaissement du niveau et du système de talutage en termes de protection des voisins contre les nuisances visuelles et sonores,
- le traitement des zones de lisière et les replantations prévues afin de jouer un rôle d'écran,
- les inconvénients que présente le débordement de la couronne des arbres vers les toitures et la terrasse de la propriété de la requérante, inconvénients qui amènent à choisir, pour la replantation, des arbres colonnaires.

Même si elle n'est pas explicite, une telle motivation formelle permet de comprendre les raisons pour lesquelles le fonctionnaire délégué écarte toute possibilité de faire droit à la réclamation en maintenant, en lisière arrière de la parcelle concernée, un arbre centenaire. En effet, dès lors que son système racinaire se situe en grande partie sous l'emplacement prévu pour le bâtiment B, il ne pourrait être conservé sans une modification fondamentale de l'implantation ou de la dimension des locaux scolaires faisant l'objet du projet. Or, pour les motifs exprimés dans l'acte attaqué, celui-ci est considéré dans son ensemble comme s'intégrant harmonieusement dans le cadre urbain environnant et préservant, dans une mesure satisfaisante, un cadre de verdure. Il est vrai que les plantations prévues ne compenseront pas l'abattage d'un arbre centenaire, mais elles concourent à expliquer pourquoi, à l'estime de l'auteur de l'acte, le projet ne porte pas atteinte au cadre urbain environnant ni au bon aménagement des lieux.

En ce qui concerne la réclamation relative à l'incompatibilité du projet avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant, l'acte attaqué est suffisamment motivé. Il énonce notamment que "dans la présente demande, l'école est non seulement complémentaire à la zone d'habitation mais doit s'inscrire dans celle-ci afin d'assurer, vu le type d'enseignement dispensé, son rapport de proximité avec ses usagers". S'agissant d'une école existante, inscrite au p.p.a.s. dans une zone d'équipement d'intérêt

collectif ou de service public, la motivation est suffisante pour comprendre les motifs de la décision.

Le préambule de l'arrêté attaqué s'exprime également au sujet de la densité du bâti. L'auteur de l'acte attaqué, qui n'était pas tenu de donner les motifs de ses motifs, ne devait pas démontrer en outre que les usagers habitent le quartier.

En ce qui concerne la violation de l'article 0.8 du p.p.a.s., il résulte de l'examen du premier moyen que le permis ne méconnaît pas cette prescription. La requérante n'a pas intérêt à soulever le défaut de réponse à une objection juridique qui n'est pas fondée en droit.

En ce qui concerne les nuisances visuelles, le préambule de l'arrêté attaqué mentionne que plusieurs aménagements sont destinés à éviter les nuisances visuelles, parmi lesquels le travail du relief appelé à "bloquer les vues", et les replantations. Il n'est pas en soi anormal que le propriétaire d'une parcelle voisine d'un terrain constructible soit amené à supporter certaines vues sur des constructions. La requérante ne démontre pas qu'en considérant que les aménagements prévus seraient suffisants alors que les réclamants étaient d'un avis contraire, la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

Quant à la nécessité de maintenir une zone latérale d'une largeur suffisante du côté du numéro 27, la réclamation de la requérante n'évoquait pas l'avis de la commission de concertation du 23 novembre 2013 qui allait en ce sens. L'auteur de l'acte attaqué ne devait donc pas répondre à un avis émis à propos d'une demande de permis au contenu très différent et qui a été en l'espèce remplacé par un avis favorable unanime de la même commission de concertation.

Il résulte de ce qui précède que, *prima facie*, le moyen n'est pas sérieux.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Argumentation de la partie requérante

La requérante prend un quatrième moyen de la violation de l'article 6 de la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, de l'article 143 du CoBAT, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de droit administratif, notamment du principe de précaution, du devoir de diligence et du principe de bonne

administration. En substance, elle fait valoir que le rapport d'incidences ne constitue qu'un résumé sommaire et factuel du projet, sans analyse concrète.

Elle dénonce la référence que le rapport comporte à certains documents qui n'y sont pas annexés : l'acte d'acquisition de l'école Hamaïde qui prévoirait un nombre maximal d'élèves, le permis d'environnement de classe 2 couvrant l'activité de l'école, à propos duquel le rapport serait incomplet, la reconnaissance de l'état du sol opérée par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement le 25 novembre 2013 et un rapport relatif à des tests d'infiltration réalisés en 2013.

Elle critique par ailleurs l'insuffisance du rapport, qui, selon elle, comporte moins d'indications utiles que la note explicative, ce qui ne peut se concevoir. Elle relève des lacunes :

- quant à la végétation existante et quant à l'atteinte que le projet y porte nécessairement en densifiant l'intérieur d'îlot,
- quant au bruit généré par l'augmentation du nombre d'élèves présents sur le site (88 élèves en plus des 328 existants),
- quant à l'urbanisme et au patrimoine, le rapport se contentant d'une description factuelle relativement sommaire sans évaluer l'impact du projet, concluant à tort à l'abrogation implicite du p.p.a.s. par le PRAS et ne mentionnant pas l'existence du charme ultérieurement inscrit à l'inventaire des arbres remarquables,
- quant à la mobilité, qui, selon elle, n'a fait l'objet d'aucune collecte de données exactes et précises, les comptages effectués remontant à 2013,
- quant à l'eau, au climat, à l'air, aux déchets, à l'énergie, au "socio-économique" et à l'être humain notamment en ce qui concerne les mesures pouvant empêcher les enfants de grimper sur les toits ou dans arbres et, le cas échéant, de sauter dans le jardin des voisins.

VIII.2. Appréciation du Conseil d'État

Pour que des griefs relatifs au contenu du rapport d'incidences puissent entraîner l'annulation d'un permis d'urbanisme, il faut que les lacunes dénoncées soient de nature à avoir faussé l'appréciation de l'autorité administrative qui délivre le permis. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de la demande de permis de démontrer que ces manquements ont empêché l'autorité d'apprécier convenablement la demande et de statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, elle n'expose pas en quoi les documents dont elle dénonce l'absence contenaient des informations dont elle aurait dû disposer pour pouvoir formuler ses observations en connaissance de cause. L'acte d'acquisition de la parcelle par l'école concerne une question civile. Quant au permis d'environnement, le rapport d'incidences mentionne qu'il a été délivré pour 15 ans et prorogé pour une nouvelle période de 15 ans le 24 avril 2016; la requérante n'expose pas en quoi la production de ce permis, requis en raison de l'exploitation des installations de chauffage et du parking à l'air libre, aurait été de nature à lui permettre de mieux appréhender le projet. Par ailleurs, il ressort du dossier administratif que les documents relatifs à l'état du sol étaient joints à la demande de permis et que leur teneur est correctement relatée dans le rapport d'incidences.

Pour le surplus, le rapport d'incidences aborde bien la faune et la flore, l'environnement sonore, l'eau, le climat, l'air, les déchets, l'énergie, l'urbanisme, le paysage et le patrimoine immobilier, les domaines social et économique, la mobilité et l'être humain. La requérante se borne à déplorer que le rapport n'ait pas mis en évidence les impacts défavorables qu'elle-même attribue au projet, mais elle n'identifie pas de lacune qui aurait empêché le public de faire valoir ses observations et la partie adverse de statuer en connaissance de cause. En ce qui concerne la mobilité, le rapport mentionne des comptages précis effectués en 2013, soit avant l'aménagement d'un emplacement *kiss and ride*, qui a logiquement dû améliorer la situation. La requérante ne mentionne aucune circonstance ou changement qui justifieraient de considérer ces comptages comme obsolètes. Le rapport ne mentionne pas l'existence du charme centenaire comme telle, mais indique que "les arbres du parc se sont développés et atteignent, pour certains, de très grandes tailles" (page 5) et signale que "le site comprend de nombreux arbres, reliquat de l'ancien jardin de l'époque où le site était occupé comme résidence et par après comme ambassade" (page 15). L'autorité, éclairée par les plans de la demande où figure le charme centenaire avec sa couronne importante, et saisie de réclamations mentionnant ce dernier, n'a pas pu être induite en erreur.

Le quatrième moyen n'est pas sérieux.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Argumentation de la partie requérante

La requérante prend un cinquième moyen tiré de la violation de l'article 124 du CoBAT, de l'arrêté du 12 décembre 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la composition des dossiers de demande de permis

d'urbanisme, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de droit administratif, notamment du principe de précaution, du devoir de diligence et du principe de bonne administration. Elle fait valoir que les plans déposés à l'appui de la demande de permis comporteraient une erreur quant à la limite parcellaire, ce qui aurait induit en erreur l'auteur de l'acte attaqué et particulièrement à propos de l'emplacement du charme remarquable. Elle invoque l'inventaire scientifique des arbres remarquables, ainsi que les données du site internet BruGIS, pour soutenir que l'arbre se situe en réalité sur sa propriété ou sur la limite mitoyenne.

IX.2. Appréciation du Conseil d'État

Les parties adverse et intervenante produisent un plan de bornage annexé au certificat de propriété délivré par l'administration de l'Enregistrement, plan figurant au dossier de demande de permis et auquel les plans du projet sont conformes. D'après ces pièces, le charme litigieux est bien implanté du côté de la propriété de la partie intervenante, même si sa couronne surplombe largement celle de la requérante.

La partie adverse n'avait aucune raison de mettre ces pièces en doute. Les mentions reprises dans un inventaire dépourvu de valeur juridique, et vraisemblablement réalisé sur la base de vues aériennes, ne sauraient mettre en cause la légalité du permis attaqué. Quant au site internet BruGIS, la requérante elle-même indique seulement qu'il montre que la couronne de l'arbre s'étend principalement sur sa propriété, sans montrer l'implantation du tronc. La requérante n'établit pas qu'une erreur matérielle entacherait la demande de permis.

Si elle entend faire obstacle à l'exécution du permis en tant qu'il autoriserait des travaux empiétant sur sa propriété, il lui appartient d'agir devant les juridictions civiles compétentes.

Le cinquième moyen n'est pas sérieux.

Prima facie, aucun des moyens de la requête n'est sérieux. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut. La demande de suspension ne peut être accueillie.

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

Article 1^{er}

La requête en intervention introduite par l'a.s.b.l. ÉCOLE HAMAÏDE est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2

La demande de suspension est rejetée.

Article 3

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le vingt-trois octobre deux mille dix-huit, par :

Diane DÉOM,
Frédéric QUINTIN,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier assumé,

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN.

Diane DÉOM.