

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 243.700 du 15 février 2019

A. 216.308/XV-2830

En cause : **1. MALIN** Sunden,
 2. HERRMANN Joachim,
 ayant élu domicile chez
 M^e Joël van YPERSELE, avocat,
 rue des Colonies 56
 1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric DE MUYNCK
et Morgane BORRES, avocats,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 juin 2015, Sunden MALIN et Joachim HERRMANN demandent l'annulation de "la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2015, octroyant à l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO un permis d'urbanisme pour la construction d'un nouvel immeuble, avenue Val d'Or 90D à 1150 Woluwe-Saint-Pierre".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les derniers mémoires ont été régulièrement échangés.

Par une ordonnance du 6 décembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 22 janvier 2019 à 9 heures 30.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Joël van YPERSELE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^{es} Frédéric DE MUYNCK et Morgane BORRES, avocats, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 5 juillet 2013, l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la "construction d'un nouveau bâtiment scolaire composé de 23 classes et ateliers. Le bâtiment sera destiné à accueillir les sections électricité, électronique, informatique et un atelier de menuiseries extérieures travaillant le PVC et l'Aluminium. Le bâtiment sera réalisé suivant un concept de bâtiment passif, à énergie zéro" pour un bien sis avenue du Val d'Or, 90 D – rue de la Cambre, cadastré section A, 1^{ère} division, n° 111 m19.

Le même jour, elle dépose également une demande de permis d'environnement.

Les deux parties requérantes habitent à proximité immédiate du projet.

2. Le 31 juillet 2013, l'administration régionale accuse réception d'un dossier incomplet.

3. Le 17 octobre 2013, l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO communique une nouvelle version du formulaire de demande de permis et un rapport d'incidences sur l'environnement.

4. Le 31 octobre 2013, l'administration régionale accuse à nouveau réception d'un dossier incomplet.

5. Le 20 février 2014, l'a.s.b.l. complète sa demande de permis d'urbanisme.

6. Le 28 mars 2014, l'administration régionale accuse réception du dossier complet. Toutefois, le fonctionnaire délégué sollicite une nouvelle version du rapport d'incidences, conforme aux articles 127, § 2, et 143 du CoBAT.

7. Le 1^{er} juillet 2014, l'a.s.b.l. dépose le rapport d'incidences rectifié, lequel comporte notamment en annexe une nouvelle étude d'ensoleillement.

8. Le 17 juillet 2014, le fonctionnaire délégué déclare le rapport d'incidences complet et conforme.

9. Une enquête publique est organisée du 29 septembre au 13 octobre 2014 durant laquelle les requérants déposent une réclamation.

10. Le 23 octobre 2014, la commission de concertation procède à l'audition et décide de reporter son avis à une prochaine séance.

11. Le 24 octobre 2014, le conseil des parties requérantes sollicite que le dossier de demande de permis d'urbanisme soit complété par plusieurs documents qu'il énumère.

12. Une nouvelle enquête publique est organisée du 3 au 18 novembre 2014, en raison d'irrégularités ayant entaché la première enquête. Les parties requérantes déposent à cette occasion une nouvelle réclamation le 17 novembre 2014.

13. Le 27 novembre 2014, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

14. Le 11 décembre 2014, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre émet un avis favorable conditionnel.

15. Par un courrier du 17 décembre 2014, le conseil des parties requérantes critique le manque de précision des conditions préconisées par la

commission de concertation en vue de réduire les nuisances pour les riverains et rendre le projet plus compatible avec le cadre environnant.

16. Le 22 décembre 2014, l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO dépose d'initiative des plans modifiés.

17. Le 26 janvier 2015, le fonctionnaire délégué sollicite de l'a.s.b.l. le dépôt de plans modifiés afin de répondre à deux conditions qu'il impose.

18. Le 17 mars 2015, l'a.s.b.l. communique de nouveaux plans modifiés en réponse à ce courrier.

19. Le 31 mars 2015, le conseil des requérants critique les plans déposés par l'a.s.b.l. au regard des conditions émises par la commission de concertation.

20. Le 15 avril 2015, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivants :

"[...]

ARRÊTE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à l'a.s.b.l. Institut Don Bosco c/o Messieurs Vanderbracht & Croon Frank & Marcel pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à étendre l'Institut Don Bosco et construire un nouveau bâtiment;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2014 au 13/10/2014 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
 - application de la prescription particulière 8.3 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou service public;
 - application de l'article 153, § 2, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) : Titre I : art. 8 : hauteur d'une construction isolée;
 - application de l'article 147 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidence;
- et que 12 réclamations ont été introduites;

Considérant que la demande a à nouveau été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/11/2014 au 17/11/2014 pour les mêmes motifs et que 14 réclamations ont été introduites;

Considérant que les 14 réclamations et les 22 signatures de la pétition portent sur:

- la perte de lumière et d'ensoleillement et l'effet d'écrasement;
- les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme : implantation et hauteur des constructions;
- la nécessité de diminuer la hauteur du bâtiment;
- l'atelier occasionnant des nuisances importantes aux riverains;
- la possibilité de garder l'atelier existant ou de déplacer l'atelier projeté;

- la prévention des mesures efficaces pour garantir la tranquillité des riverains;
- l'accès pompiers;
- la gestion de l'eau;
- l'absence de plan de gestion des arbres;
- le rapport d'incidence incomplet;
- la limitation des nuisances sonores et des vibrations;
- l'interdiction de l'exploitation de l'atelier en période extrascolaire;
- l'empêchement de la propagation des poussières et des déchets de soudage;
- l'interdiction de l'utilisation de l'accès aux services pompiers comme piste moto;
- la sauvegarde de l'allée d'arbres;
- la limitation de la hauteur du bâtiment scolaire et la perte de vue et de lumière;
- l'obligation de prévoir un plan d'implantation paysager;
- la disproportion du projet par rapport aux besoins de l'école;
- le nouvel accès carrossable et la suppression de parking en voirie;
- l'augmentation du trafic de véhicule;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un nouveau bâtiment abritant les sections électricité, électronique, informatique ainsi qu'un nouvel atelier de menuiseries extérieures PVC-ALU;

Considérant que le projet maintient la rangée d'arbres en bord de parcelle et le talus existant (à l'exception de la zone d'entrée) afin de conserver l'écran et de favoriser l'intégration au tissu urbain environnant;

Considérant que le nouveau bâtiment scolaire s'implante dès lors en second rang, en relation directe avec les bâtiments existants laissant une zone de recul "tampon" importante;

Considérant que le gabarit proposé R+2+T, implanté sur le talus existant est légèrement plus haut que la hauteur du penthouse en recul par rapport au plan de la façade côté rue de la Cambre et reste d'un niveau acceptable par rapport aux bâtiments qui lui font face;

Considérant que le projet maintient également la rangée d'arbres jouxtant le fond des parcelles de la rue Ceusters, conservant la privauté [sic] des jardins;

Considérant que l'implantation par sa conception en "V" selon les lignes directrices du nouvel immeuble, et la construction de l'atelier légèrement enterré visent à réduire la perception du nouvel immeuble pour les parcelles voisines;

Considérant qu'en diminuant la hauteur totale du bâtiment d'au moins 1 mètre et en le faisant glisser de 2 mètres vers le bâtiment existant (bloc B), on réduirait davantage son impact visuel;

Considérant que le bâtiment est situé dans une zone de typologie de toitures diverses;

Considérant que la situation particulière du bâtiment permet davantage de liberté au niveau de la toiture sans pour autant porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier;

Considérant que l'expression de la toiture à double versants inversée redynamise la perspective de la rue par son caractère unique et innovant;

Considérant que le bâtiment prévoit une succession de travées rythmées de 8,20 mètres qui par leur hauteur restent dans les proportions des façades environnantes;

Considérant que le jeu des pleins et des vides des élévations donne à ces travées des équilibres différents, soulignés par un soubassement sur la hauteur du rez-de-chaussée;

Considérant que l'immeuble projeté porte une atteinte acceptable à l'ensoleillement des biens mitoyens; qu'en diminuant son impact par la réduction de sa hauteur et par son déplacement vers le bâtiment existant, la dérogation sollicitée sera dès lors acceptable;

Considérant que le projet prévoit la plantation de nouveaux arbres indigènes permettant une moindre minéralisation de la parcelle tout en régulant partiellement la surchauffe de la nouvelle façade sud;

Considérant que le projet prévoit une zone de cours entre l'ancien et le nouveau bâtiment;

Considérant que l'atelier est légèrement encaissé par rapport au niveau naturel des terres;

Considérant que seules 2 coupoles ouvrantes sont prévues pour des raisons de sécurité incendie et de ventilation exclusivement nocturne;

Considérant que l'entrée rue de la Cambre est à caractère occasionnel pour les fournitures de matériels en relation avec l'atelier de menuiserie;

Considérant que la technicité du bâtiment permet d'atteindre le label de la Région "Passif" ainsi qu'un bilan énergétique tendant au "zéro énergie";

Considérant que le bâtiment a été primé par l'I.B.G.E. "Bâtiment Exemplaire" en 2013;

Vu les recommandations relatives à la proposition PEB avec étude de faisabilité [...] ci-annexée;

Considérant que les matériaux proposés s'intègrent au bâti existant et environnant par leurs teintes et leurs textures;

Considérant que l'avis de la commission du 23/10/2014 a été reporté;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 27/11/2014, libellé comme suit :

"Avis favorable à condition de :

- Faire glisser le bâtiment de 2 mètres vers le bâtiment existant (bloc B);
- Transmettre un plan paysager traduisant l'utilisation exceptionnelle de l'accès côté rue de la Cambre d'abaisser la hauteur totale du bâtiment principal d'au moins 1 mètre";

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le demandeur a introduit de sa propre initiative des plans modifiés en date du 22/12/2014;

Considérant que le fonctionnaire délégué a fait application de l'article 191 du CoBAT pour demander des plans modifiés le 19/02/2015;

Considérant que des plans de détails complémentaires ont été introduits le 17/03/2015; que ces plans confirment le caractère exceptionnel de l'accès côté rue de la Cambre;

Considérant, en effet, que l'accès des élèves se fait et restera uniquement à partir de l'entrée de l'avenue du Val d'Or 91D; qu'il n'y aura pas d'accès piéton via la rue de la Cambre;

Considérant que, pour l'implantation du bâtiment d'extension de l'Institut, seul deux platanes sont supprimés permettant le passage, d'une part, du camion de pompiers et, d'autre part, du camion de livraison du matériel pour l'atelier;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 4 arbres à hautes tiges du côté de la façade sud du nouveau bâtiment;

Considérant que le reste des arbres existants sur le site devra être maintenu et protégé lors du chantier;

Considérant que les plans modifiés répondent aux remarques formulées par la commission de concertation et aux conditions reprises par le fonctionnaire délégué dans l'article 191 :

- Que l'ensemble du bâtiment a glissé de 2 mètres vers le bâtiment existant de manière à augmenter la distance entre la nouvelle construction et les arrières des maisons situées avenue Louis Ceusters;
- Que les aménagements prévus sur les plans du 17/03/2015 font apparaître les principes de fermeture du site ainsi que l'utilisation exceptionnelle de l'accès côté rue de la Cambre; qu'une nouvelle grille est prévue; que le cheminement pour le SIAMU a été modifié de manière à ne plus avoir un accès continu; que l'accès à la cour arrière se fait maintenant par des dalles engazonnées que seuls les services de secours seront autorisés à emprunter;

- Que l'ensemble du nouveau bâtiment a été abaissé de 1 mètre en l'enterrant dans le terrain, que sur les plans, les niveaux de références des zones publiques extérieures ont donc été remontés d'1 mètre;

- Que pour pouvoir enterrer le bâtiment d'1 mètre, l'entrée du bâtiment a été réaménagée avec une double volée d'escalier d'une part et d'autre de la cour d'accès; qu'un nouvel accès PMR est prévu via une rampe le long de l'aile arrière; que la cour arrière a été partiellement enterrée par un jeu de murets et de marches; qu'en façade avant, il est prévu une zone enterrée délimitée par un muret préfabriqué permet de garder le niveau existant du talus ainsi que les arbres existants;

Considérant dès lors que le projet répond au bon aménagement des lieux;

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

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans 099A, 001A, 002A, 003A, 004A, 011A, 012A, 021A, 022A, 090A du 18/12/2014 et 080 du 13/03/2015;

- maintenir les arbres existants sur le site exceptés les deux platanes à abattre pour créer l'accès côté rue de la Cambre; pour ce faire les arbres à maintenir devront être protégés lors du chantier;

- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/01/2014 [...]

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

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 8, § 1^{er}, du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), des articles 153, § 2, et 188 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes rappellent la teneur de l'article 8 du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.). Elles relèvent que le bâtiment autorisé par l'acte attaqué dépasse de manière importante la hauteur moyenne des constructions environnantes sachant que sa toiture atteint une hauteur de 14,80 mètres et le local technique situé en son milieu a une hauteur projetée de 16 mètres. Elles s'autorisent d'un rapport établi par un architecte-géomètre dont il ressort que la moyenne des hauteurs des constructions entourant le terrain est de 11,8 mètres. Elles reproduisent les arguments développés par elles dans leur réclamation du 17 novembre 2014 et un extrait de l'acte attaqué. Elles estiment que l'acte attaqué n'examine pas la situation

des habitations de l'avenue Ceusters, pourtant les plus concernées par le projet. Elles soulignent que l'immeuble projeté surplombera directement ces habitations et leurs jardins, occasionnant un effet d'écrasement, ainsi qu'une perte de vue et d'ensoleillement. Elles ajoutent que ces habitations sont situées en contrebas de 3,2 mètres, ce qui amplifie les effets négatifs du projet. Elles soutiennent que cette différence de hauteur du niveau du sol n'a été prise en compte ni dans l'étude d'ensoleillement ni dans le rapport d'incidences. Elles regrettent que l'acte attaqué n'en fasse aucune mention alors que ces erreurs ont été soulevées dans la réclamation et devant la commission de concertation. Elles font valoir que l'étude d'ensoleillement fournie était ainsi erronée, ce qui a amené les riverains et la commission de concertation à demander, le 23 octobre 2014, la réalisation d'une nouvelle étude d'ensoleillement. Elles constatent qu'aucune étude corrigée n'a été fournie. Elles sont d'avis que le fonctionnaire délégué ne pouvait pas raisonnablement conclure, dans ce contexte, que "l'immeuble projeté porte une atteinte acceptable à l'ensoleillement". Selon elles, le fonctionnaire délégué ne justifie pas adéquatement la nécessité et le caractère marginal de la dérogation accordée à l'article 8, § 1^{er}, du titre I du R.R.U. Elles considèrent que le bâtiment existant sur le site a une hauteur de 10,50 mètres, laquelle est tout à fait suffisante pour accueillir les classes et les locaux d'ateliers. Elles constatent qu'un des projets proposés prévoyait une hauteur du bâtiment de 8 m, qui permettait le "maintien d'une espace relativement ouvert, d'un ensoleillement et d'une visibilité pour les riverains". Elles ajoutent que l'option d'un bâtiment de 12 mètres est également rejetée par des considérations à l'égard des riverains et notamment "en raison de l'ombre projetée et de la vue barrée". Elles soutiennent que le projet voulu par l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO présente une hauteur et des gabarits qui ne sont pas nécessaires pour rencontrer ses besoins d'extension. Elles écrivent que l'acte attaqué ne motive pas les raisons pour lesquelles il estime nécessaire de s'écarter des dispositions du R.R.U., alors que, pour satisfaire à ses besoins, le projet aurait pu se limiter à une hauteur de 8 à 10 mètres. À leur estime, l'acte attaqué ne justifie pas non plus le caractère marginal de la dérogation accordée, ni sa comptabilité avec le bon aménagement des lieux.

Dans leur mémoire en réplique, elles calculent que la différence de hauteur entre le projet litigieux et la hauteur moyenne imposée par l'article 8 du R.R.U. est de 40 %. Elles estiment que cette différence substantielle est encore aggravée dans le présent contexte où le niveau des maisons riveraines est situé 3,2 mètres en contrebas par rapport au niveau du terrain du projet, ce qui donne une impression de dépassement de plus de 65 % de la limite fixée par l'article 8 du R.R.U. Elles soulignent que la motivation de l'acte attaqué ne prend en considération l'existence du talus qu'en ce qui concerne le plan de façade côté rue

de la Cambre. Elles sont d'avis qu'en autorisant le projet, le fonctionnaire délégué a commis une erreur manifeste d'appréciation et a violé l'article 8 du RRU, puisqu'il porte atteinte de façon substantielle à l'économie même de cette norme. En tout état de cause, la motivation de l'acte attaqué ne témoigne pas, selon elles, d'un examen circonstancié de la situation dès lors que n'ont pas été examinées la différence de niveaux avec leurs parcelles, la possibilité de réaliser le projet sans déroger à la norme, ni les alternatives évoquées dans les réclamations tendant à réduire les gabarits. Dès lors, la dérogation, fut-elle marginale, procède d'une erreur d'appréciation et n'est pas motivée à suffisance. Elles soutiennent que leurs jardins se situent à une distance de 11,90 mètres de l'atelier et de 20 à 25 mètres des bâtiments principaux, non pas à une distance de 33 mètres. Les 3 mètres indiqués sur la photographie reproduite dans la requête des parties requérantes vise le dénivelé du terrain entre les terrains de l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO et les leurs.

Dans leur dernier mémoire, elles font valoir que le fonctionnaire délégué ne justifie la dérogation qu'il accorde que de manière sommaire et peu étayée. Cette motivation ne leur permet pas de s'assurer que l'auteur de l'acte a réellement pris en compte l'impact de la hauteur et du gabarit du projet sur son contexte environnant dont les habitations de l'avenue Louis Ceusters situées à 3,2 mètres en contrebas, comme dénoncé dans la réclamation des voisins (effet d'enclavement, perte de soleil en fin d'après-midi...), ni de comprendre en quoi cette hauteur dérogatoire serait "acceptable" au regard de cette situation particulière. Elles rappellent qu'outre la différence de niveaux de 3,2 mètres, la hauteur moyenne des constructions entourant le projet est de 11,8 mètres alors que le projet atteint une hauteur de 14,8 mètres avec un local technique s'élevant à 16 mètres: la dérogation de 3 mètres de hauteur (plus un local technique de 1,20 mètre), cumulé à une différence de niveau de terrain de 3,2 mètres de hauteur, donne une perception d'un différentiel en hauteur de 6,2 mètres (plus un local technique de 1,20 mètre) par rapport à la norme, soit la perception d'un dépassement de plus de 50 % de la norme.

IV.2. Appréciation

Une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels d'un document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci. En d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan, du règlement ou du permis de lotir. En revanche, aucune disposition du CoBAT ne confère un caractère exceptionnel aux dérogations que le fonctionnaire délégué peut accorder. Si l'octroi d'une dérogation doit

demeurer l'exception et ne peut devenir la règle, la motivation d'une dérogation ne doit pas porter spécialement sur le caractère exceptionnel de celle-ci.

L'article 8 du Titre I^{er} du R.R.U., qui concerne la hauteur des constructions isolées, dispose ce qui suit:

"§ 1^{er}. La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.

[...]

§ 3. La hauteur des constructions visée au § 1^{er} comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture.

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

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

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

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, les parties requérantes critiquent, dans leur réclamation du 17 novembre 2014, une trop grande hauteur à proximité des jardins et des maisons des riverains dont le niveau est situé à 3,2 mètres en contrebas du projet (ce qui provoque un effet d'enclavement complet et une perte totale de soleil en fin d'après-midi), le choix d'implanter un atelier bruyant à la limite desdits jardins (coupoles ouvrantes, fenêtres ouvrantes, effet de réverbération sur la façade latérale surplombant l'atelier,...) et l'usage de la bande d'accès pour les véhicules de secours qui longe les jardins arrière. Elles y précisent, en ce qui concerne le premier grief pris de la hauteur et du gabarit trop importants du projet litigieux, principalement ce qui suit :

"II. VOLUME ET HAUTEUR DU BÂTIMENT PROJETÉ

La hauteur de la nouvelle construction dépasse, de manière substantielle, les immeubles voisins, dont notamment les maisons mitoyennes situées à l'arrière de la parcelle de l'Institut et longeant l'avenue Ceusters.

Les maisons de l'avenue Ceusters ont une hauteur sous corniche de 8,8 mètres et se trouvent à 3,2 mètres en contrebas du terrain à construire. Le bâtiment projeté sera d'une hauteur d'environ 15 mètres (16,40 mètres avec le local technique) auxquelles il convient de rajouter les 3,2 mètres de différence de relief de sol afin de pouvoir correctement apprécier les inconvénients qui seront causés aux riverains.

[...]

a. Perte de lumière et d'ensoleillement et effet d'écrasement.

[...]

La hauteur du nouveau bâtiment de 15 mètres et son volume important, cumulés à la différence de relief du sol de 3,2 mètres, entraîneront également un effet d'écrasement important, tant depuis les jardins que depuis les maisons des riverains (annexe 3). La conservation des arbres existants n'est pas en mesure de couvrir les effets du nouveau bâtiment qui n'aura certainement pas un "dialogue harmonieux" avec les maisons en contrebas.

Il est utile d'attirer l'attention sur le fait que le rapport d'incidences n'a pas pris en compte le dénivelé du terrain, ni la hauteur moyenne des maisons relativement basses pour s'interroger sur la nature et l'amplitude des impacts du projet sur les habitants. Le dossier de demande se contente de répéter plusieurs fois que l'écran de verdure existant sera conservé, sans étudier les effets du gabarit du bâtiment sur les habitations à proximité.

Ces lacunes du rapport d'incidences ont également été soulevées par des membres de la Commission de concertation et notamment l'absence d'analyse de l'impact paysager du projet et son intégration dans le quartier.

[...]

b. Dérogations au RRU

[...]

De manière surprenante, le dossier de demande de permis n'examine nullement la question de la hauteur du bâtiment et le respect du RRU.

[...]

c. Nécessité de diminuer la hauteur du bâtiment

[...]

À la lecture du rapport d'incidences, il apparaît que l'Institut ne compte pas accueillir un grand nombre de nouveaux élèves mais souhaite simplement espacer les classes existantes. Ces deux locaux ne constituent donc pas un réel besoin pour l'Institut.

Leur suppression présentera, toutefois, un énorme bénéfice pour les riverains tant en termes de préservation d'ensoleillement et de lumière, que d'effet d'enclavement en ce que les maisons ne feront plus face à un grand mur

aveugle. Par ailleurs, le bâtiment ainsi revu sera mieux adapté au relief général de l'îlot puisque suivant la pente générale de la rue de la Cambre.

[...]

En effet, tout d'abord, il convient de supprimer la toiture suspendue qui rajoute environ 2,5 mètres à la hauteur du bâtiment principal et constitue la principale source de préjudice en termes de perte d'ensoleillement et de vue. Son impact visuel est encore accentué par les poutres métalliques sur la façade arrière donnant sur les maisons de l'avenue Ceusters.

[...]

Partant, il convient de supprimer la toiture suspendue soutenue par des piliers en métal, en vue de retrouver une toiture plate verdurisée d'une hauteur occasionnant moins de préjudice aux riverains et s'accordant mieux avec le cadre environnant.

[...]".

Le rapport d'incidences mentionne que "le terrain est quasiment plat et forme avec la voirie un talus important (près de 3.00 mètres en partie basse). Surplombant ce talus, une rangée d'arbres très imposants font de ce front de voirie un poumon vert dans le quartier. L'ensemble des parcelles avoisinantes sont principalement dédiées aux logements et l'institut s'inscrit dans le tissu urbain en occupant la quasi-totalité de l'îlot à l'exception d'une rangée de maisons situées le long de la rue Louis Ceusters et de la rue François Gay". Par ailleurs, les parties requérantes ont spécialement attiré, dans leur réclamation, l'attention du fonctionnaire délégué sur le dénivelé existant, ce qui lui a permis de statuer en connaissance de cause sur cette question.

La motivation formelle de l'acte attaqué relève que le projet maintient la rangée d'arbres en bord de parcelle et le talus existant (à l'exception de la zone d'entrée) afin de conserver l'écran et de favoriser l'intégration au tissu urbain environnant et que le nouveau bâtiment scolaire s'implante dès lors en second rang, en relation directe avec les bâtiments existants laissant une zone de recul "tampon" importante. Elle souligne également que le projet maintient la rangée d'arbres jouxtant le fond des parcelles de la rue Ceusters et que l'implantation par sa conception en "V" selon les lignes directrices du nouvel immeuble et la construction de l'atelier légèrement enterré, visent à réduire la perception du nouvel immeuble depuis les parcelles voisines. En outre, le fonctionnaire délégué impose, pour accorder la dérogation à l'article 8 du R.R.U., de diminuer la hauteur totale du bâtiment d'au moins un mètre et de le déplacer de 2 mètres vers le bâtiment existant afin de réduire davantage son impact visuel.

L'acte attaqué expose à suffisance les raisons pour lesquelles son auteur estime que la dérogation aux prescriptions de l'article 8, §§ 1^{er} et 3, du Titre I^{er} du R.R.U. est accordée. S'il n'est pas contestable que le projet litigieux aura un impact sur les propriétés voisines – dont celles des parties requérantes –, ces dernières ne démontrent pas que l'appréciation retenue par le fonctionnaire délégué du bon

aménagement des lieux serait dénuée de tout caractère raisonnable, ni que la dérogation accordée en termes de hauteur aurait pour effet de dénaturer les prescriptions du R.R.U.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 143, 146 et 147 du CoBAT, de l'article 5 de la Directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes estiment que le rapport d'incidences accompagnant le dossier de demande de permis n'examine pas, ou de manière trop succincte, plusieurs éléments nécessaires pour que le public et les autorités effectuent une analyse compréhensible des incidences du projet. À ces lacunes, s'ajoute l'absence de documents et d'études devant normalement faire partie des informations soumises aux mesures particulières de publicité.

Concernant l'impact paysager du projet et les nuisances en résultant pour les riverains, elles rappellent que la hauteur du bâtiment projeté dépasse de manière considérable la hauteur des maisons situées sur l'avenue Ceusters. Or, le rapport d'incidences ne comporte aucune analyse des effets du gabarit du bâtiment sur les habitations à proximité, ni ne prend en compte le dénivelé du terrain de 3,2 mètres, ni la hauteur moyenne des maisons relativement basses. Elles ajoutent que ces lacunes, dont l'absence d'analyse de l'impact paysager du projet et son intégration dans le quartier, ont également été soulevées par des membres de la commission de concertation.

Elles considèrent que les activités prévues dans l'atelier projeté de soudage (sciage, drainage et poinçonnage de métaux), à proximité immédiate des jardins des maisons sises avenue Ceusters, généreront, de manière indubitable, des nuisances sonores importantes pour les riverains. Elles s'étonnent du choix de l'emplacement, le plus préjudiciable aux riverains, alors que la taille du terrain concerné est relativement importante. Elles relèvent que le rapport d'incidences

n'expose pas les raisons techniques pour lesquelles l'atelier existant dans le bloc B ne pourra plus être utilisé ou rénové, ni à quoi seront reconverties les pièces concernées, pas plus qu'il ne fait allusion à la proximité de cet atelier avec les jardins des riverains ou qu'il examine les alternatives de localisation. Or, elles estiment qu'une esquisse des principales solutions de substitution examinées, ainsi qu'une indication des principales raisons du choix de la localisation auraient dû être indiquées. Dans le projet non retenu par l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO, le bâtiment projeté était non seulement significativement plus bas mais intégrait également l'atelier dans le bâtiment principal. Une autre localisation de l'atelier que celle retenue était donc, selon elles, envisageable. Elles soulignent s'être interrogées, dans leur réclamation introduite dans le cadre de l'enquête publique, quant aux motifs pour lesquels l'atelier ne peut pas être intégré dans le bâtiment principal ou être localisé à un autre endroit du terrain, plus éloigné des jardins des riverains. Elles considèrent que l'auteur du rapport d'incidences et l'autorité délivrante auraient dû à tout le moins examiner les alternatives possibles et justifier le choix retenu de l'emplacement de l'atelier et l'autorité délivrante de prendre attitude à ce sujet dans une motivation circonstanciée. Elles reproduisent la teneur de leur réclamation quant au grief pris de l'implantation de l'atelier. Elles indiquent que l'acte attaqué ne répond pas à ces observations et ne contient aucune considération permettant de conclure que l'autorité aurait examiné cette problématique.

Elles observent que, dans le cadre de la première enquête publique, les riverains ont soulevé le fait que les mesures d'insonorisation prévues, tant dans le permis d'environnement que dans le dossier de demande de permis d'urbanisme, ne sont pas déterminées avec précision de sorte qu'il est impossible de déduire que l'exploitation sera compatible avec le voisinage et garantira l'absence de nuisances sonores pour les résidents. Elles précisent que l'auteur de projet a répondu, lors de la séance de la commission de concertation du 23 octobre 2014, qu'une étude acoustique avait été faite. Elles constatent que cette étude n'était toutefois pas jointe au dossier soumis à enquête publique et qu'elle n'a pas été présentée aux autorités. C'est ainsi que la commission de concertation a invité l'auteur de projet à fournir l'étude en question, en vue notamment de la seconde enquête publique qui allait être organisée. Elles jugent que cette étude était d'une importance significative tant pour les riverains qui craignent les nuisances sonores qui seront occasionnées par le nouveau bâtiment, que pour les autorités qui doivent statuer en connaissance de cause. Elles constatent que l'auteur du projet a transmis l'étude acoustique à une date postérieure aux deux enquêtes publiques et aux réunions de la commission de concertation. Elles ignorent si le fonctionnaire délégué a examiné l'étude avant de délivrer l'acte attaqué qui n'en fait pas mention.

Elles reproduisent un extrait de leur réclamation du 17 novembre 2014 concernant les mesures efficaces à prévoir pour garantir la tranquillité des riverains. Elles écrivent que l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO a admis, lors de la réunion de la commission de concertation du 23 octobre 2014, que certaines ouvertures de l'atelier prévues dans le projet étaient ouvrantes. Elles énumèrent les mesures demandées par l'a.s.b.l. afin d'éviter la propagation du bruit vers les habitations à proximité. Elles notent qu'il n'est question dans l'acte attaqué que du fait que "seule 2 coupoles ouvrantes sont prévues pour des raisons de sécurité incendie et de ventilation exclusivement nocturne". Elles estiment que l'examen de l'acte attaqué et du dossier du permis ne permet pas de déterminer clairement s'il s'agit des deux coupoles du bâtiment principal (au-dessus de l'atrium) ou des deux coupoles de l'atelier. Il n'est pas non plus clair si les coupoles et les fenêtres de l'atelier sont non ouvrantes et si les portes sont à fermeture automatique. Pourtant, elles sont d'avis que ces points sont d'importance cruciale pour évaluer les incidences sonores du projet et de l'atelier sur le voisinage immédiat. Elles rappellent avoir insisté sur ce point dans leur réclamation.

Elles critiquent les conclusions du rapport d'incidences selon lesquelles "la composition des façades atteindra un abaissement acoustique de plus de 50 dB, assurant une parfaite isolation des bruits vers l'extérieur. Nous garantissons que cette performance sera également atteinte pour l'atelier et qu'il ne portera pas atteinte aux voisins". Elles indiquent que si les coupoles, fenêtres et portes de l'atelier ne sont effectivement pas maintenues fermées pendant toute la durée de l'exploitation de l'atelier, le bruit inhérent à son exploitation sera inévitablement propagé vers l'extérieur, en direction des habitations proches. Elles estiment dépourvues d'efficacité les mesures prévues dans le rapport d'incidences. Elles sont d'avis qu'il est irréaliste de considérer que les personnes qui feront usage de l'atelier maintiendront constamment les fenêtres fermées. Elles insistent sur le fait que les coupoles et fenêtres de l'atelier doivent être non ouvrantes et les portes maintenues fermées moyennant des fermetures automatiques.

Elles écrivent qu'au moment de la réunion de la commission de concertation du 24 octobre 2014, une série de documents et renseignements avaient été demandés à l'auteur du projet, dont elles précisent la teneur. Elles constatent qu'aucun de ces renseignements n'a été fourni de sorte que ni les riverains ni les autorités n'ont pu apprécier le projet dans sa globalité et émettre des observations en connaissance de cause. Elles soulignent avoir relevé ce problème dans leur réclamation et que l'acte attaqué le passe sous silence.

Elles concluent que le rapport d'incidences présente plusieurs lacunes et n'examine aucune solution de substitution en violation de l'article 143 du CoBAT et de l'article 5 de la directive 2011/92/UE précitée. Il s'ensuit, selon elles, que la procédure de délivrance du permis est viciée puisque plusieurs éléments du dossier de demande n'étaient pas soumis aux mesures particulières de publicité et n'ont donc pas permis, ni à elles-mêmes ni à la commission de concertation de se prononcer en connaissance de cause.

Dans leur mémoire en réplique, concernant l'intégration du projet dans le cadre bâti et son impact sur les habitations voisines, elles ajoutent que l'impact négatif du futur bâtiment (préjudice visuel, effet d'écrasement, perte d'agrément des jardins et perte d'ensoleillement) est nettement supérieur à ce qui est prétendu dans le rapport d'incidences et dans l'étude d'ensoleillement fournie par l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO. Elles écrivent que l'acte attaqué se borne à indiquer que l'atteinte à l'ensoleillement est "acceptable" compte tenu de la réduction de hauteur à un mètre et le recul au bâtiment de 2 mètres. Elles sont d'avis qu'il ne résulte pas de la motivation que l'auteur de l'acte se serait fondé sur une étude d'ensoleillement "rectifiée" par rapport à celle produite initialement ou qu'il se serait référé aux études d'ensoleillement déposées par elles.

Quant à la localisation de l'atelier, elles considèrent que l'acte attaqué n'indique pas les motifs pour lesquels celui-ci ne pouvait pas être intégré dans le bâtiment principal ou être localisé à un autre endroit du terrain, de façon à occasionner moins de nuisances aux riverains. Elles estiment qu'à l'examen du dossier de demande de permis, il était impossible de déduire que l'exploitation de l'atelier, abritant des activités très bruyantes, serait compatible avec le voisinage et garantirait l'absence de nuisances sonores pour les résidents.

Elles soutiennent que, lors de cette réunion de la commission de concertation du 23 octobre 2014, l'auteur du projet a répondu de manière expresse au président de la commission que seraient fournis une étude acoustique, un plan de gestion des arbres, des précisions sur la servitude de passage et une adaptation de l'étude d'ensoleillement. Selon elles, ces documents ont donc été exigés par les autorités et l'auteur du projet s'était engagé à les produire.

Dans leur dernier mémoire, elles ajoutent que l'existence d'un tel dénivelé accentue l'impact de la hauteur et du gabarit dérogatoires de l'immeuble. Cet élément était donc primordial pour elles dans la connaissance et la pleine conscience de l'impact du projet sur les riverains et donc dans la prise de décision quant à la dérogation demandée. Elles considèrent que le silence au sujet de ce

dénivelé a eu pour effet de minimiser l'impact négatif du projet et de rendre inexacts le rapport d'incidences ainsi que l'étude d'ensoleillement. La motivation de l'acte attaqué ne leur permet pas plus de comprendre les raisons pour lesquelles la localisation choisie devait être retenue, alors pourtant que les griefs formulés par les riverains étaient suffisamment clairs, précis et étayés pour qu'il doive y être répondu. Elles font valoir que la circonstance que l'atelier ne serait qu'une composante d'un projet global n'implique pas que des solutions alternatives ne devaient pas être examinées puisqu'il résulterait de la modification de l'emplacement de l'atelier une modification d'autres composantes du projet et donc du projet dans sa globalité.

V.2. Appréciation

Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article 5 de la directive 2011/92/UE, précitée. Cette directive a été transposée en droit interne de sorte qu'elle ne peut plus être invoquée directement, sauf à soutenir que la transposition est incorrecte en elle-même ou dans une interprétation déterminée, ce que le moyen ne fait pas.

L'article 143 du CoBAT est libellé de la manière suivante :

"Les demandes de certificat ou de permis relatives à tout projet mentionné à l'annexe B du présent Code sont accompagnées d'un rapport d'incidences comportant au moins, les éléments ci-après :

1° la justification du projet, la description de ses objectifs et le calendrier de sa réalisation;

2° la synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit par le demandeur eu égard à l'environnement;

3° la description des éléments et de l'aire géographique susceptibles d'être affectés par le projet, notamment à l'aide de plans;

4° l'inventaire des incidences prévisibles du projet et du chantier et la proposition PEB [...];

5° l'évaluation de ces incidences au regard de la situation existante intégrant une évaluation appropriée conformément à l'article 60, § 2, 2°, de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à conservation de la nature lorsque la demande est susceptible d'affecter une réserve naturelle, une réserve forestière ou un site NATURA 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets;

6° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement;

7° la description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives du projet et du chantier, notamment par rapport aux normes existantes;

8° un résumé non technique des éléments précédents.

[...]"

Cette disposition impose au demandeur de permis d'informer le public des choix qu'il a opérés pour établir le projet, mais non de soumettre systématiquement à enquête publique toutes les études préalables qu'il a pu utiliser pour ce faire. Seules doivent être jointes au rapport lui-même les études dont la connaissance est nécessaire pour comprendre les informations qui y figurent et pouvoir y réagir utilement.

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.

Le dossier administratif ne fait pas apparaître que des documents complémentaires auraient été demandés à l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO lors de la séance de la commission de concertation du 23 octobre 2014 ni que la demanderesse de permis se serait engagée à en produire à la suite de cette réunion. Il en va de même en ce qui concerne les prises de position personnelles qu'auraient eues, selon les parties requérantes, certains membres de la commission de concertation lors de cette réunion.

En ce qui concerne l'impact paysager du projet et son incidence en termes d'ensoleillement, le rapport d'incidences sur l'environnement énonce notamment ce qui suit :

"CHAPITRE II. LA SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES SOLUTIONS ENVISAGÉES (CHOIX TECHNIQUES NOTAMMENT) AYANT PRÉSIDÉ AU CHOIX DU PROJET INTRODUIT

2.1. Implantation générale du bâtiment

L'analyse du site indique clairement deux axes principaux sur lesquels nous avons voulu implanter le bâtiment. L'axe de la rue de la Cambre étant le plus renforcé par l'alignement de beaux arbres en crête de talus, il nous a semblé intéressant de le maintenir et de profiter de l'écran qu'il crée pour intégrer plus encore le bâtiment dans le tissu urbain actuel. En le maintenant, la perception de la rue en sera assez peu changée et l'étude d'ensoleillement que nous avons faite [...], montre clairement que l'impact du bâtiment changera peu de choses dans l'apport de lumière actuellement présent dans la rue.

[...]

Le dégagement du bâtiment, devant son entrée permet à la fois de créer un lieu de rencontre et d'y aménager, naturellement, une partie de la cour de récréation, de se démarquer du bloc B dont le gabarit est également imposant et d'éviter ainsi de créer un étranglement entre les deux immeubles, étranglement souvent sujet à courants d'air, atmosphère humide,... Son orientation est particulièrement intéressante car elle permet pleinement de l'orientation SUD au moment des pauses.

[...]

Enfin, nous implantons le bâtiment sur les niveaux de sol existants. Notre projet tient compte, dès à présent, de la situation réelle. Nous profitons des niveaux naturels pour maintenir l'accès du bâtiment à un niveau – 120 par rapport au niveau des classes du rez-de-chaussée situé à un niveau +40 par rapport au terrain actuel. De cette manière, nous avons accès à partir du hall d'entrée à l'atelier Alu-PVC qui peut ainsi profiter d'une hauteur sous structure de plus de 4.20 mètres de haut. Son implantation semi-enterrée permet également un accès naturel pour les camions de livraison via un quai à aménager en bas de la rue de la Cambre. Cette solution a enfin un réel avantage en limitant fortement les terrassements nécessaires à la construction du bâtiment. [...]

Les gabarits généraux s'articulent autour des deux ailes d'environ 500 m² bâties sur R+2 niveaux, ailes qui elles-mêmes gravitent autour de l'atrium central servant à la fois de lieu de circulation et de lieu de contrôle pour les enseignants. L'atelier Alu/Pvc présente un gabarit bas permettant à la fois d'intégrer ce volume aux constructions de la rue Louis Ceusters auxquelles il fait face et de minimiser ainsi l'impact des trois niveaux des ailes principales. Tout comme nous l'avons fait pour l'alignement d'arbres situé le long de la rue de la Cambre, nous conservons, bien entendu, l'alignement qui jouxte le fond des parcelles de la rue Ceusters. Ces protections naturelles maintiennent la privauté [sic] des jardins tout en intégrant et en asseyant le projet dans un environnement vert.

[...]

CHAPITRE IV. ANALYSE DU PROJET PAR DOMAINE

4.1 L'urbanisme et le paysage

[...]

4.1.2 Situation existante

[...]

Terrain

Il bénéficie d'une implantation privilégiée due au relief du sol et au dégagement des immeubles qui lui font face.

Ce terrain, ancien remblai, est actuellement inoccupé et sert exclusivement à des activités sportives liées à l'école.

Terrain vierge de toute construction.

[...]

4.1.4 Situation projetée

[...]

• Adéquation du projet avec la morphologie du quartier

[...]

Volume bâti consécutif à la configuration de l'espace public existant

Comme déjà expliqué dans l'introduction de ce rapport, l'implantation du bâtiment et sa forme spatiale sont essentiellement liées aux bâtiments existants (B) dont les lignes directrices génèrent naturellement les alignements du nouveau projet. Les volumétries plus importantes correspondantes à ce bâtiment sont implantées de son côté tandis que le bâtiment bas (semi-enterré) abritant l'atelier dialogue harmonieusement avec les gabarits des habitations de la rue Louis Ceusters

[...]".

Le rapport d'incidences expose clairement le contexte dans lequel s'implante le projet litigieux et indique que le terrain concerné par le projet consiste en un "ancien remblai", ce qui implique qu'une opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité a été réalisée par le passé, celle-ci modifiant défavorablement pour les riverains du projet le rapport de hauteur entre leurs parcelles et celle du projet. Du reste, l'auteur de l'acte attaqué a pu prendre précisément connaissance de la problématique grâce à la réclamation

déposée le 17 novembre 2014 par les parties requérantes dans le cadre de la seconde enquête publique, aux termes de laquelle elles exposent que "le projet [pêche] essentiellement, tout d'abord, par une trop grande hauteur à proximité des jardinets et des maisons de riverains dont le niveau est située à 3,2 mètres en contrebas du projet (effet d'enclavement complet et perte totale de soleil en fin d'après-midi) [...]". Il ressort des motifs de cet acte que l'auteur de l'acte attaqué a procédé à une appréciation du projet au regard de son contexte environnant (rue de la Cambre et rue Louis Ceusters). Il n'est pas démontré que le fonctionnaire délégué aurait été induit en erreur par le rapport d'incidences ou qu'il n'aurait pas statué en connaissance de cause.

En ce qui concerne l'impact du projet sur l'ensoleillement, les parties requérantes restent en défaut d'exposer concrètement en quoi l'étude d'ensoleillement du 8 mai 2014 annexée au rapport d'incidences rectifié du même jour, déposé le 1^{er} juillet 2014, n'a pas permis à l'auteur de l'acte attaqué d'apprécier régulièrement les effets du projet sur les constructions existantes voisines, dont celles situées rue Louis Ceusters. Si les parties requérantes ont produit leur propre étude d'ensoleillement en annexe à leur réclamation du 17 novembre 2014, il n'est pas mentionné qui en est l'auteur, ni à quelle période de l'année et de la journée elle se réfère. Une telle étude d'ensoleillement ne permet pas de conclure que celle produite avec le rapport d'incidences du 8 mai 2014 était erronée, en manière telle que l'auteur de l'acte attaqué aurait pris irrégulièrement sa décision sur cette base.

Si le rapport d'incidences ne comporte pas les différentes alternatives d'implantation du projet litigieux qui ont prévalu au choix du maître de l'ouvrage, ce qui constitue une lacune du dossier de demande de permis, il ressort des motifs de l'acte attaqué qui précèdent que son auteur a pris sa décision quant à l'implantation de l'immeuble querellé en connaissant les spécificités des parcelles appartenant à la demanderesse de permis et le contexte environnant bâti et non bâti.

En ce qui concerne plus particulièrement la localisation de l'atelier Alu/PVC, le rapport d'incidences énonce ce qui suit :

"[...]"

Enfin, nous implantons le bâtiment sur les niveaux de sol existants. Notre projet tient compte, dès à présent, de la situation réelle. Nous profitons des niveaux naturels actuels pour maintenir l'accès du bâtiment à un niveau -120 par rapport au niveau des classes du rez-de-chaussée situé à un niveau +40 par rapport au terrain actuel. De cette manière, nous avons accès à partir du hall d'entrée à l'atelier Alu/PVC qui peut ainsi profiter d'une hauteur sous structure de plus de 4.20 mètres de haut. Son implantation semi-enterrée permet également un accès naturel pour les camions de livraison via un quai à aménager en bas de la rue de la Cambre. Cette solution a enfin un réel avantage en limitant fortement les terrassements nécessaires à la construction

du bâtiment. De plus, la solution structurelle envisagée limite également fortement cette nécessité de fonder entièrement ce bâtiment. Sur ce point également, notre recherche va dans le sens des économies et des limitations de l'énergie grise nécessaire à sa mise en œuvre.

Les gabarits généraux s'articulent autour de deux ailes d'environ 500 m² bâties sur R+2 niveaux, ailes qui elles-mêmes gravitent autour de l'atrium central servant à la fois de lieu de circulation et de lieu de contrôle pour les enseignants. L'atelier Alu/PVC présente un gabarit bas permettant à la fois d'intégrer ce volume aux constructions de la rue Louis Ceusters auxquelles il fait face et de minimiser ainsi l'impact des trois niveaux des ailes principales. Tout comme nous l'avons fait pour l'alignement d'arbres situé le long de la rue de la Cambre, nous conservons, bien entendu, l'alignement qui jouxte le fond des parcelles de la rue Ceusters. Ces protections naturelles maintiennent la privauté [sic] des jardins tout en intégrant et en asseyant le projet dans un environnement vert.

[...]

Nous n'avons pas voulu excaver le terrain pour le ramener au niveau de la voirie. Cela aurait nécessité plus de 17.000 m³ de terrassement et aurait engendré inévitablement la disparition des grands arbres présents sur le site. Seuls les espaces devant les entrées du bâtiment délimitant la nouvelle cour et l'accès à l'atelier seront excavés de $\pm 1,20$ mètre pour les premiers et de $\pm 2,10$ mètres pour les seconds. En maintenant le talus le long de la voirie, et grâce à la présence des arbres existants et nouveaux, ainsi qu'à celle du préau, les bruits diffus vers l'espace public seront ainsi limités et absorbés".

La nécessité d'un nouvel atelier Alu/PVC est liée à la création de nouvelles classes comme indiqué dans le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement. Son emplacement est justifié dans le rapport d'incidences par le fait qu'il s'agit de la partie la plus basse du bâtiment autorisé et par son implantation semi-enterrée qui permet également un accès naturel pour les camions de livraison via un quai à aménager en bas de la rue de la Cambre. Les critiques formulées dans la réclamation des parties requérantes quant à sa localisation concernent essentiellement les nuisances sonores que pourraient causer cet atelier. En ce qui concerne l'analyse des nuisances sonores, il ressort ce qui suit du rapport d'incidences du 8 mai 2014 :

"[...]

2.10 Acoustique

L'isolation acoustique entre les locaux et entre les locaux et l'environnement extérieur est au centre de nos préoccupations.

Nous nous engageons à concevoir des espaces qui respectent au mieux les normes acoustiques en vigueur (double murs + isolant acoustique, chape flottante,...). Les protections vis-à-vis des riverains ont également été vérifiées afin d'assurer un confort maximum aux propriétés voisines et particulièrement à celles qui jouxtent directement notre parcelle.

Pour les locaux superposés, un isolant sous chape de haute qualité sera privilégié.

Les équipements techniques intègrent dans leur conception cette notion d'acoustique. La centralisation de ceux-ci facilite le traitement.

[...]

4.8 L'environnement sonore et vibratoire

[...]

4.8.2 Situation existante

Le quartier est un quartier vivant, urbain, avec l'ensemble des caractéristiques qui le composent. Il ne serait pas correct de prétendre que le quartier est un quartier calme. Les voies de circulations et de transit, la proximité du centre administratif de la commune et des zones commerciales, la présence de l'aéroport sont autant de raisons justifiant un niveau de bruit relativement présent.

Plus particulièrement, l'îlot qui nous occupe comporte depuis près de 100 ans, un institut où près de 1.500 élèves vivent chaque jour. Le niveau sonore que cela génère reste malgré tout très acceptable, eu égard à la configuration des lieux.

Il n'y a cependant pas eu, à notre connaissance, de plainte à propos de cette implantation.

4.8.3 Situation projetée

Comme nous l'avons déjà expliqué, l'occupation des nouveaux locaux est surtout un transfert d'activités au sein de l'institut. L'atelier [Alu/PVC] existe déjà dans le bâtiment B, les classes d'électricité et d'informatique sont actuellement situées dans le bâtiment A.

- Caractérisation des bruits

Les bruits perçus à l'extérieur seront de deux types :

- 1) Utilisateurs : Bruit d'enfants qui jouent dans une cours de récréation
- 2) Techniques : Groupes de ventilation

Ils seront perceptibles de façon permanente ou épisodique :

Type 1) épisodique (2 x 30'/jour)

Type 2) En journée (des silencieux seront placés sur prise et rejet d'air)

- [...]

- Mesures palliatives

Le local technique central, implanté au dessus de l'atrium est en recul de plus de 12,00 mètres par rapport aux façades et ne sera donc pas perceptible de la rue. Les installations techniques sont situées à l'intérieur du bâtiment et en sous-sol. La perception des équipements sera pratiquement impossible de l'extérieur. Toutes les installations techniques sont équipées de silencieux afin de ne provoquer aucune nuisance dans le quartier. Nous avons volontairement augmenté les surfaces de prise et de rejet d'air afin de diminuer la vitesse des fluides et donc l[e] bruit potentiel.

Les compositions des façades, les implantations des cours en creux et le maintien des reliefs naturels et de la végétation (arbres) du terrain sont autant de points que nous avons voulu traiter pour maintenir la quiétude du quartier. L'implantation des cours (entre les deux bâtiments et à l'arrière, le long de la cour existante de la partie néerlandophone) protège l'espace public et les voisins des nuisances sonores supplémentaires. Les obstacles "naturels" (talus, rideau d'arbres,...) sont maintenus afin d'amoindrir encore cet impact.

La composition des façades atteindra un abaissement acoustique de plus de 50 dB, assurant une parfaite isolation des bruits intérieurs vers l'extérieur. Nous garantissons que cette performance sera également atteinte pour l'atelier et qu'il ne portera pas de nuisances aux voisins.

- Évaluation du niveau acoustique et vibratoire projeté.

Il est difficile de chiffrer ces perspectives. Cependant, eu égard aux dispositions actuelles et à la qualité des bâtiments qui abritent, aujourd'hui, les différents organes émetteurs de bruit, eu égard à la disposition des cours de récréation et en tenant compte du fait que le nouvel immeuble créera, lui aussi un nouvel écran vis-à-vis du domaine public, il nous paraît prévisible que le niveau actuel de bruit sera diminué vis-à-vis des riverains. L'ensemble des parois hyper isolées, les doubles et les triples vitrages, les ventilations contrôlées, les localisations des techniques sont autant d'arguments qui nous confortent dans ce point de vue.

[...]"

Le rapport d'incidences aborde à suffisance le contexte sonore du projet, ainsi que les nuisances sonores que le projet litigieux est susceptible d'engendrer. Il y est envisagé précisément les mesures palliatives préconisées. Il n'est pas soutenu que cette analyse serait erronée. Dans ce contexte, l'auteur de l'acte attaqué a pu, en principe, statuer en connaissance de cause sur cette problématique.

Dans leur réclamation du 17 novembre 2014, les parties requérantes ont précisément exposé leurs griefs en termes de nuisances acoustiques relatives, pour l'essentiel, à l'absence de mesures supplémentaires concernant l'ouverture des baies depuis l'atelier, qui permettra une propagation vers l'extérieur des bruits inhérents à l'exploitation de l'atelier ALU/P.V.C. Il n'est pas établi qu'une étude acoustique aurait été demandée à l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO et déposée par elle postérieurement à la séance du 23 octobre 2014 de la commission de concertation.

L'acte attaqué expose ce qui suit :

"[...]

Considérant que la demande a à nouveau été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/11/2014 au 17/11/2014 pour les mêmes motifs et que 14 réclamations ont été introduites;

Considérant que les 14 réclamations et les 22 signatures de la pétition portent sur :

- [...]
 - la limitation des nuisances sonores et des vibrations;
 - [...]
- [...]

Considérant que l'atelier est légèrement encaissé par rapport au niveau naturel des terres;

Considérant que seules 2 coupoles ouvrantes sont prévues pour des raisons de sécurité incendie et de ventilation exclusivement nocturne;

[...]".

Ces motifs font apparaître à suffisance que l'auteur de l'acte attaqué a examiné la question des ouvertures de baies au regard des nuisances sonores résultant de la propagation des bruits depuis l'intérieur du bâtiment et a estimé que les deux coupoles ouvrantes prévues dans le projet pouvaient être admises pour des motifs liés à la sécurité incendie et à la ventilation pendant la nuit. La présence de ces coupoles ne dispensera pas le bénéficiaire du permis de respecter les normes de bruit applicables en Région de Bruxelles-Capitale ainsi que les conditions d'exploitation prévues par le permis d'environnement. Ayant répondu aux griefs relatifs aux nuisances sonores et à la présence de coupoles, l'autorité a justifié à suffisance l'admissibilité de l'implantation de l'atelier Alu/PVC à proximité des habitations situées dans l'avenue Louis Ceusters.

Enfin, il n'est pas démontré que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pris sa décision en connaissance de cause alors que n'avaient pas été produits les renseignements complémentaires sollicités par les parties requérantes dans leur réclamation du 17 novembre 2014. Au contraire, les motifs de l'acte attaqué permettent de conclure que son auteur avait une connaissance non erronée en fait, suffisamment claire et précise des questions entourant l'implantation de l'immeuble litigieux et des nuisances sonores résultant de son exploitation.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes critiquent la motivation formelle de l'acte attaqué dans la mesure où il ne répond pas aux griefs pris de la violation de l'article 7 du titre I du R.R.U. (gabarit de l'immeuble, différence de relief du sol et perte d'ensoleillement) qu'elles ont soulevés dans leur réclamation.

Concernant le choix d'emplacement de l'atelier et des mesures d'insonorisation, elles renvoient aux arguments développés dans le deuxième moyen. Elles rappellent la teneur du grief formulé par elles dans leur réclamation du 17 novembre 2014 concernant ces problématiques. Elles ajoutent avoir soulevé ces problèmes lors de la réunion de la commission de concertation. Elles font valoir que l'acte attaqué ne contient aucune motivation sur ces aspects, alors que la jurisprudence impose, en ce cas, une motivation permettant de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Elles font valoir qu'une des préoccupations principales des riverains est le maintien à long terme de l'écran de verdure entre les maisons et le futur bâtiment afin d'assurer une diminution de l'impact du projet, raison pour laquelle elles ont sollicité, dans leur réclamation, qu'un plan de gestion des arbres soit établi. Elles observent que la même demande est reprise dans leurs courriers adressés au fonctionnaire délégué les 17 décembre 2014 et 31 mars 2015. Elles considèrent que les photographies en annexe démontrent que l'absence d'un arbre, abattu en 2014

sur le terrain de l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO, a un impact important sur la rangée des maisons de l'avenue Ceusters. Elles affirment que, lors de la séance de la commission de concertation du 23 octobre 2014, l'auteur du projet a prétendu qu'un programme de gestion à long terme avait été élaboré. Elles soutiennent que, lors de la séance du 27 novembre 2014 de cette même commission, l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO a toutefois admis qu'un tel plan de gestion n'existait pas. Elles observent que l'acte attaqué indique uniquement que les arbres existants doivent être maintenus, ce qui était déjà connu puisque leur abattage n'était pas prévu dans la demande de permis d'urbanisme. Elles regrettent que l'acte attaqué ne comporte pas d'obligation de replantation des arbres, ni de renforcement de l'écran végétal et de maintien d'un écran de verdure. Elles estiment que les observations soulevées dans la réclamation sont précises et explicites. Elles écrivent que l'acte attaqué ne contient aucun élément permettant de comprendre les motifs pour lesquels l'autorité n'a pas tenu compte de ces observations.

Elles critiquent l'absence de réponse dans l'acte attaqué à leur réclamation portant notamment sur l'absence de gestion des eaux dans leur réclamation. Elles soulignent avoir insisté dans cette réclamation sur le caractère lacunaire du rapport d'incidences en ce qui concerne notamment la compatibilité du projet avec l'habitation et le cadre environnant, dont les habitations de l'avenue Ceusters, lesquelles sont, pourtant, les plus touchées par le projet. Elles précisent que le rapport omet le fait que la construction projetée dépasse largement la hauteur des habitations voisines, que le terrain est en dénivelé et que l'atelier est situé à proximité immédiate des jardins des riverains. Elles ajoutent que plusieurs autres lacunes y sont soulevées concernant l'étude des alternatives, la localisation de l'atelier, la gestion de l'écran de verdure et la gestion des eaux. Elles relèvent encore que l'auteur de projet s'est abstenu de leur communiquer une série de renseignements dont elles avaient pourtant demandé la communication dans leur réclamation.

Dans leur mémoire en réplique, elles soutiennent que l'acte attaqué ne répond pas aux observations soulevées dans le cadre de l'enquête publique en ce qui concerne les critères fixés à l'article 7 du Titre I^{er} du R.R.U. (gabarit des constructions existantes et projetées et préservation de l'ensoleillement des voisins) pour déterminer l'implantation d'un bâtiment et plus particulièrement la différence de gabarit avec les maisons de l'avenue Ceusters (différence de hauteur de 4-5 mètres sans tenir compte du dénivelé de 3,2 mètres) et la différence du niveau de sol (3,2 mètres). Elles estiment qu'au regard des critères contenus à l'article 7 précité, la motivation de l'acte attaqué aurait dû contenir une motivation spécifique sur ces questions, d'autant qu'une réclamation était formulée à ce sujet. Selon elles, la

motivation de l'acte attaqué ne comporte pas non plus le moindre élément permettant de comprendre les motifs pour lesquels il était nécessaire de placer l'atelier à proximité immédiate des jardins des riverains qui constitue l'endroit le plus préjudiciable pour eux en termes de bruit. Elles relèvent qu'il s'agit d'une des principales critiques soulevées dans le cadre de la réclamation. Elles écrivent que l'acte attaqué ne répond pas non plus aux alternatives proposées, à savoir l'intégration de l'atelier dans le bâtiment principal ou la suppression de deux classes en façade arrière. Elles font valoir que l'acte attaqué ne répond pas aux observations dans la réclamation propres à la conservation des arbres, ni ne conditionne le projet au maintien de l'écran de verdure. Concernant les lacunes soulevées dans le rapport d'incidences relatives à la gestion des eaux, elles considèrent qu'en affirmant qu'aucune réponse du fonctionnaire délégué n'était requise aux observations des réclamants, la partie adverse confirme que l'acte attaqué ne répond pas à cette observation. En ce qui concerne le caractère fondé des observations, elles font valoir que le rapport d'incidences n'a pas tenu compte du dénivelé du terrain de 3,2 mètres avec les risques d'inondation des jardins si les drains ne sont pas situés à une profondeur et à une distance suffisantes du talus. Elles affirment que le président de la commission de concertation a lui-même demandé le dépôt de divers documents et renseignements complémentaires (étude acoustique, étude d'ensoleillement adaptée, renseignements sur la servitude de passage), ce qui n'a pas été fait. Elles constatent qu'elles n'étaient donc pas les seules à remarquer le caractère lacunaire du rapport d'incidences. Elles estiment qu'il appartenait à l'autorité d'à tout le moins exposer en quoi ces documents ne lui étaient pas nécessaires pour pouvoir statuer en pleine connaissance de cause, notamment en ce qui concerne la question de la bonne intégration du projet.

Dans leur dernier mémoire, elles ajoutent que si la condition imposée de "maintenir les arbres existants sur le site" doit être comprise comme une obligation de les replanter en cas de dépérissement, le moyen, sur ce point, est sans objet. En revanche, si, comme le pensent les parties requérantes, cette condition n'impose pas une obligation de ce type, le moyen sur ce point est fondé, puisque la motivation n'expose pas en quoi la réclamation n'a pas été suivie. En ce qui concerne l'implantation de l'atelier, elles soutiennent que l'acte attaqué aurait dû explicitement comporter une motivation quant au choix d'implantation opéré par l'auteur, en raison notamment des spécificités de l'environnement, en particulier dans un contexte où on peut raisonnablement craindre, en cas de chaleur, de voir les étudiants et professeurs ouvrir portes et fenêtres de l'atelier lorsqu'ils s'y trouvent. En ce qui concerne la gestion des eaux, elles reconnaissent que le rapport d'incidence comporte nombre de considérations de détail en matière de gestion des eaux de pluie. Néanmoins, selon elles, le rapport ne tient pas compte des risques

d'inondation des jardins voisins qu'induit le système de tranchée drainante et de dispersion, au vu de l'importance de dénivelé avec les jardins adjacents (3,2 mètres). Dès lors, elles considèrent que l'acte attaqué devait répondre au grief formulé à ce sujet et contenir une motivation spécifique compte tenu des particularités du terrain. En l'absence d'explication dans l'acte attaqué sur le fait que le risque d'inondation que comporte le système retenu n'est pas avéré, nonobstant le dénivelé important de terrain, elles en concluent que la motivation ne peut pas être considérée comme adéquate.

La partie adverse conteste que l'auteur de l'acte attaqué n'ait pas répondu au grief pris de la méconnaissance de l'article 7 du Titre I^{er} du R.R.U. en reproduisant un extrait de l'acte attaqué. Concernant le grief exposé dans la réclamation des parties requérantes relatif à l'emplacement de l'atelier et son insonorisation, elle estime que l'auteur de l'acte attaqué y a également répondu, reproduisant un autre extrait de l'acte attaqué. Elle souligne également les motifs de l'acte attaqué propres aux arbres entourant le bâtiment projeté. Elle relève à cet égard qu'il a été prévu, à titre de condition assortissant le permis, que les arbres existants soient maintenus et protégés lors du chantier. Elle fait encore valoir, à titre surabondant, que les craintes exposées quant à la conservation des arbres en question sont non fondées, dès lors que leur éventuel abattage nécessiterait préalablement l'obtention d'un permis d'urbanisme. Elle reproduit divers extraits du rapport d'incidences quant à la gestion des eaux de pluie. Elle relève que l'acte attaqué mentionne l'existence et le maintien du talus existant. Elle en déduit que sont contraires à la réalité les observations des réclamants selon lesquelles le rapport d'incidences n'aurait pas suffisamment évalué le risque d'humidité et d'inondation des terrains voisins. Il s'ensuit, selon elle, qu'elles n'appelaient pas de réponse du fonctionnaire délégué. Elle conteste, sur la base d'extraits du rapport d'incidences, que ce document soit lacunaire quant à la compatibilité du projet avec l'habitat environnant, le dépassement de la hauteur des bâtiments voisins, le dénivelé du terrain et l'emplacement de l'atelier.

Dans son dernier mémoire, elle indique que puisqu'elle a estimé que les nuisances sonores du projet ont été réduites par l'adoption de différentes mesures et que le projet correspondait, en l'état, au bon aménagement des lieux, la localisation de l'atelier ne devait pas être revue. Lorsqu'elle s'est prononcée sur la problématique des baies, elle n'a pas pu analyser la question de l'acceptabilité de l'ouverture des baies séparément de la question de la localisation desdites baies (et donc de l'atelier) et des inconvénients que cette localisation pourrait ou non faire naître dans le chef des riverains. En analysant la possibilité d'implanter des baies ouvrantes à cet endroit-là précisément, elle s'est donc également prononcée, à cette

occasion, sur l'acceptabilité de l'emplacement de l'atelier. En ce qui concerne la gestion des eaux, elle rappelle que le rapport d'incidences décrit, en détail, les différentes mesures prises par le maître de l'ouvrage en matière de gestion des eaux, et plus spécifiquement en matière de gestion des eaux de pluie (rapport d'incidences, pp. 64-68). En l'occurrence, au vu du caractère complet du rapport d'incidences et des nombreuses mesures prises afin de s'assurer soit de la récupération, soit de l'absorption dans le sol, des eaux de pluie, elle a pu estimer que les drains de dispersion ne constituaient qu'une des nombreuses méthodes mises en œuvre afin de gérer les eaux de pluie et considérer, de façon implicite mais certaine, que le projet ne faisait pas naître de risque particulier d'inondation, que cela soit de façon globale ou en ce qui concerne spécifiquement les parcelles des parties requérantes. Au contraire, selon elle, la pose de tranchées de dispersion répond à la situation particulière du terrain (au fond duquel se trouve un dénivelé), puisqu'elle permet l'absorption de l'eau de pluie dans le sol au lieu où elle tombe afin précisément d'empêcher son transfert en surface, par ruissellement, vers le point le plus bas, ce qui, en l'espèce, aurait vraisemblablement conduit celle-ci à couler vers les parcelles des parties requérantes. Elle considère par conséquent qu'il n'y avait, dès lors, pas lieu de s'en expliquer plus avant dans l'acte attaqué.

VI.2. Appréciation

Dans leur réclamation du 17 novembre 2014, les parties requérantes exposaient ce qui suit quant à la méconnaissance alléguée de l'article 7 du Titre I^{er} du R.R.U. :

"[...] b.2.

L'article 7, Titre I^{er} du RRU dispose quant à lui que la construction est implantée à une distance appropriée des limit[e]s du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.

Comme cela a été démontré au point a, le projet ne tient pas réellement compte du gabarit des maisons de l'avenue Ceusters, pourtant les plus concernées par le projet, de la différence du relief du sol et de la perte d'ensoleillement que le nouveau bâtiment imposant entraînera pour ces habitations.

[...]"

L'acte attaqué comporte les motifs suivants :

"[...]

Considérant que les 14 réclamations et les 22 signatures de la pétition portent sur :

La perte de lumière et d'ensoleillement et l'effet d'écrasement;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme : implantation et hauteur des constructions;

La nécessité de diminuer la hauteur du bâtiment;

[...]

[...]

Considérant que le projet maintient la rangée d'arbres en bord de parcelle et le talus existant (à l'exception de la zone d'entrée) afin de conserver l'écran et de favoriser l'intégration au tissu urbain environnant;

Considérant que le nouveau bâtiment scolaire s'implante dès lors en second rang, en relation directe avec les bâtiments existants laissant une zone de recul "tampon" importante;

Considérant que le gabarit proposé R+2+T, implanté sur le talus existant est légèrement plus haut que la hauteur du penthouse en recul par rapport au plan de la façade côté rue de la Cambre et reste d'un niveau acceptable par rapport aux bâtiments qui lui font face;

Considérant que le projet maintient également la rangée d'arbres jouxtant le fond des parcelles de la rue Ceusters, conservant la privauté [sic] des jardins;

Considérant que l'implantation par sa conception en "V" selon les lignes directrices du nouvel immeuble, et la construction de l'atelier légèrement enterré visent à réduire la perception du nouvel immeuble pour les parcelles voisines;

Considérant qu'en diminuant la hauteur totale du bâtiment d'au moins 1 mètre et en le faisant glisser de 2 mètres vers le bâtiment existant (bloc B), on réduirait davantage son impact visuel;

[...]

Considérant que le bâtiment prévoit une succession de travées rythmées de 8m20 qui, par leur hauteur, restent dans les proportions des façades environnantes;

Considérant que le jeu des pleins et des vides des élévations donne à ces travées des équilibres différents, soulignés par un soubassement sur la hauteur du rez-de-chaussée;

Considérant que l'immeuble projeté porte une atteinte acceptable à l'ensoleillement des biens mitoyens; qu'en diminuant son impact par la réduction de sa hauteur et par son déplacement vers le bâtiment existant, la dérogation sollicitée sera dès lors acceptable;

[...]

Considérant que les plans modifiés répondent aux remarques formulées par la commission de concertation et aux conditions reprises par le fonctionnaire délégué dans l'article 191 :

- Que l'ensemble du bâtiment a glissé de 2 mètres vers le bâtiment existant de manière à augmenter la distance entre la nouvelle construction et les arrières des maisons situées avenue Louis Ceusters;

- [...]

- Que l'ensemble du nouveau bâtiment a été abaissé de 1 mètre en l'enterrant dans le terrain, que sur les plans, les niveaux de références des zones publiques extérieures ont donc été remontées d'1 mètre;

- Que pour pouvoir enterrer le bâtiment d'1 mètre, l'entrée du bâtiment a été réaménagée avec une double volée d'escalier d'une part et d'autre de la cour d'accès; qu'un nouvel accès PMR est prévu via une rampe le long de l'aile arrière; que la cour arrière a été partiellement enterrée par un jeu de

murets et de marches; qu'en façade avant, il est prévu une zone enterrée délimitée par un muret préfabriqué permet de garder [sic] le niveau existant du talus ainsi que les arbres existants;
Considérant dès lors que le projet répond au bon aménagement des lieux;
[...]".

Une telle motivation permet de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé que le projet litigieux répondait à l'article 7 du Titre I^{er} du R.R.U. et pourquoi il ne partageait pas l'analyse émise par les parties requérantes dans leur réclamation. Il n'est pas démontré que son appréciation serait dénuée de toute raison.

Les parties requérantes contestent également, dans leur réclamation du 17 novembre 2014, le choix de l'emplacement de l'atelier à proximité de leurs jardins, alors que des alternatives existent selon elles - déplacement de l'atelier dans le bâtiment actuel de l'Institut, dans un autre local du bâtiment projeté ou dans un autre endroit de la parcelle, tous ces endroits étant plus éloignés de leurs habitations -. Elles y critiquent les mesures d'insonorisation proposées pour garantir la tranquillité des riverains, jugeant celles-ci trop vagues et incomplètes.

Comme déjà exposé dans le cadre de l'examen du deuxième moyen, les motifs de l'acte attaqué font à suffisance apparaître pour quelles raisons son auteur a estimé que les nuisances acoustiques seront limitées même si deux des baies de l'atelier sont ouvrantes. L'autorité a de la sorte répondu aux griefs justifiant selon les réclamants que l'implantation de l'atelier soit modifiée.

Dans leur réclamation du 17 novembre 2014, les parties requérantes formulent le grief suivant concernant le maintien d'un écran végétal entre leurs parcelles et le projet litigieux :

"[...]

VI. ABSENCE DE PLAN DE GESTION DES ARBRES

Le projet vante la volonté de l'Institut de maintenir des arbres existants. Il est nécessaire, dès lors, d'assurer la pérennité d'un écran vert entre l'Institut et les habitations.

Les arbres existants sont à haute tige et relativement espacés. Il convient d'imposer la plantation d'arbres de hauteur moyenne en vue de mieux dissimuler la nouvelle construction imposante.

Il convient également d'imposer une obligation de replanter des arbres, dès qu'un arbre vieux ou malade a été abattu. Cet été un arbre a été abattu et à l'heure actuelle il y a un vide dans la rangée d'arbres.

Pour ce faire, le projet doit proposer un plan de replantation et de gestion paysagère pour diminuer l'impact du projet. Les réclamants sont étonnés qu'un tel plan ne figure pas dans le rapport d'incidences, surtout considérant

que le maintien de l'allée d'arbres constitue le seul argument avancé dans le rapport pour défendre l'intégration du projet. Ce plan doit examiner l'état sanitaire des arbres existants et prévoir de nouveaux arbres de hauteur moyenne.

Le maintien d'un écran de verdure doit être rendu obligatoire par le permis d'urbanisme et ne pas dépendre uniquement de la bonne volonté de l'Institut".

L'auteur de l'acte attaqué a bien examiné la question du maintien de l'écran végétal et y a apporté une réponse suffisante dans l'acte attaqué en imposant comme condition le maintien d'un écran de verdure. Comme le suggèrent les parties requérantes dans leur dernier mémoire, cette condition imposée de "maintenir les arbres existants sur le site" doit être comprise comme une obligation de les replanter en cas de dépérissement. La circonstance que les parties requérantes ne partagent pas l'appréciation retenue par l'auteur de l'acte attaqué sur cette problématique ne démontre pas, à elle seule, l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans la réclamation du 17 novembre 2014, les parties requérantes soulèvent le grief suivant en ce qui concerne la gestion des eaux :

"V. GESTION DE L'EAU

Le projet prévoit "d'installer un système de tranchées drainantes et de dispersion sous la cour", soit à côté des jardins des habitants, afin de transmettre directement les eaux de pluie vers le sol.

Le rapport d'incidences ne semble pas avoir étudié la profondeur de pose de ce système et les propriétés du sol dans les environs alors qu'il y a une différence du niveau de sol de 3,2 mètres par rapport aux habitations en contrebas. La gestion des eaux et le risque d'humidité et d'inondation par rapport à ces habitations [n'ont] dès lors, pas été suffisamment examiné[s].

Les riverains demandent qu'il soit remédié à cette lacune".

L'analyse du rapport d'incidences du 8 mai 2014 fait apparaître que si la question de la gestion de l'eau de pluie a effectivement été précisément abordée, elle ne comporte pas d'analyse particulière concernant la profondeur de pose de ce système et les propriétés du sol environnant, tenant compte du relief des sols. Il s'ensuit que l'acte attaqué devait apporter une réponse suffisante au grief des parties requérantes, lequel est clair, précis et étayé par le dossier administratif.

Si l'acte attaqué mentionne l'existence d'un grief pris de la "gestion de l'eau" émis lors de l'enquête publique, il n'aborde pas cette problématique dans la motivation de la décision. L'acte attaqué est donc inadéquatement motivé sur ce point.

En ce qui concerne ce dernier point, le troisième moyen est fondé.

VII. Indemnité de procédure

Dans leur requête, les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2015, octroyant à l'a.s.b.l. INSTITUT DON BOSCO un permis d'urbanisme pour la construction d'un nouvel immeuble, avenue du Val d'Or 90D à 1150 Woluwe-Saint-Pierre est annulée.

Article 2

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence de 350 euros chacune, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le quinze février deux mille dix-neuf, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Frédéric QUINTIN,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier assumé

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN.

Pascale VANDERNACHT.