

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

n^o 244.023 du 22 mars 2019

A. 226.561/XV-3896

En cause :

1. CAPRON Isabelle,
2. VANDENHEEDE Alain,
3. OPDEBEECK Marc,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane RIXHON, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

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 :

la commune de Schaerbeek,
par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 24 octobre 2018, Isabelle CAPRON, Alain VANDENHEEDE et Marc OPDEBEECK demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision non datée par laquelle le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale délivre un permis d'urbanisme ayant pour objet "PERMIS ÉCOLE : démolir des bâtiment industriels et des bâtiments scolaires provisoires en vue de construire de nouveaux bâtiments scolaires et rénover des bâtiments scolaires existants sur le site à la fois pour l'enseignement néerlandophone (*Le Chenil* et *De Kriek*) et l'enseignement francophone (*Optima* et *La Vallée*)" et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 10 décembre 2018, la commune de Schaerbeek demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M. Yves DELVAL, auditeur 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 25 février 2019, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 20 mars 2019 à 9 heures 30.

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

M^e Stéphane RIXHON, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, 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

Les faits utiles à l'examen de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. La partie intervenante a introduit, par un courrier daté du 18 janvier 2018, une demande de permis d'urbanisme pour la "Construction d'une école fondamentale néerlandophone, d'une extension d'une école fondamentale francophone et d'une salle omnisports Site "OPTIMA" - Grande rue au Bois 76-78-80 à Schaerbeek". Le projet prévoit la démolition du bâtiment *Optima* existant et son remplacement par un bâtiment *Optima 2*, la suppression des modules temporaires et

la construction d'un bâtiment dit *De Kriek*, la rénovation et le changement d'affectation du bâtiment *Le Chenil* et la création de nouvelles ouvertures dans le bâtiment *La Vallée*. Le site est classé par le P.R.A.S. en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation.

2. Par un courrier du 21 mars 2018, le fonctionnaire délégué accuse réception de la demande mais estime que le dossier est incomplet. Il sollicite une série de plans visés par le service incendie et demande de compléter le rapport d'incidences.

3. Par un courrier du 17 avril 2018, la partie intervenante complète son dossier.

4. Par un courrier du 25 avril 2018, le fonctionnaire délégué informe la partie intervenante que le dossier et le rapport d'incidences sont complets. Il l'informe que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation car elle concerne un bien inscrit à l'inventaire (article 207, § 1^{er}, al. 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire). Il indique également qu'elle est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de sécurité Astrid.

5. La commission Astrid émet un avis favorable sous condition et l'Association nationale pour le logement des personnes handicapées estime que le projet n'est pas conforme au RRU et qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire.

6. L'enquête publique a lieu du 8 au 22 mai 2018. Elle donne lieu à 22 réactions, dont des réactions individuelles des parties requérantes et du comité de quartier dont elles font partie. Ce dernier relève des dérogations qui n'ont pas été sollicitées, la destruction du bâtiment *Optima* qui est ancien et dont la façade est remarquable, le bruit et les nuisances notamment en ce qui concerne la mobilité et la pollution automobiles ainsi que les nuisances liées au chantier.

7. Une première réunion de la Commission de concertation a lieu le 31 mai 2018. Elle reporte son avis dans l'attente de l'avis de la Commission royale des monuments et des sites.

8. Le 20 juin 2018, cette Commission indique, d'une part, qu'elle n'est pas opposée à un projet de requalification importante de l'ancienne usine (*Optima*) à propos de laquelle elle écrit qu'elle "a été fortement altérée tant au niveau de ses façades que de son intérieur" et que "sa valeur patrimoniale a donc été dénaturée au

fil de l'évolution du bâtiment". Elle attire en revanche l'attention sur la valeur patrimoniale du bâtiment *Le Chenil*, dont le projet prévoit la rénovation.

9. La commission de concertation émet, le 12 juillet 2018, un avis favorable à condition de "respecter le titre IV du RRU concernant l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite", "limiter les cours de récréation situées en toiture côté gauche du bâtiment à rue "De Kriek" au droit du recul prévu par la cage d'escalier" et "ne pas prévoir de terrain de sport sur la terrasse afin de limiter tout dispositif supplémentaire de protection (ballons, balles, etc.)".

10. Par un courrier daté du 16 août 2018, la partie intervenante dépose des plans modifiés qui répondent aux conditions émises par la Commission de concertation.

11. Le 30 août 2018, le fonctionnaire délégué octroie le permis. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

"Article 1^{er}. Le permis est délivré au collège des bourgmestre et échevins de Schaerbeek c/o Monsieur Vanhalewyn Vincent pour les motifs suivants (concerne les bâtiments) :

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

Considérant que la demande vise à démolir des bâtiments industriels et des bâtiments scolaires provisoires en vue de construire de nouveaux bâtiments scolaires et rénover des bâtiments scolaires existants sur le site à la fois pour l'enseignement néerlandophone (Le Chenil et De Kriek) et l'enseignement francophone (Optima et La Vallée);

Vu le rapport d'incidences, déclaré complet en date du 25/04/2018;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/04/2018;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/05/2018 au 22/05/2018 et que 22 réclamations ont été introduites;

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Les dérogations au Titre I du RRU trop importantes et non-demandées dans le formulaire de demande, l'absence de motivation liée à l'octroi des dérogations et l'inquiétude que d'autres dérogations non-identifiées puissent être présentes;

- Les motivations réelles sur le choix de maintenir le bâtiment arrière en bien plus mauvais état que le bâtiment Optima (repris à l'inventaire du Patrimoine architectural) qui sera quant à lui démoli alors que le Comité de quartier préférait sa restauration;

- Les nuisances sonores supplémentaires que le nouveau projet engendrera à cause, notamment, de l'implantation des cours de récréation sur les toits; le peu de mesures prises pour limiter les nuisances sonores déjà existantes actuellement;

- Les promesses non-tenues pour la salle omnisports (initialement présentée comme salle de gymnastique pour les écoles, sans compétition, fermée le week-end). Les réclamants s'opposent fermement à cette salle à cause de ses conséquences sur la mobilité, sur le stationnement le soir et le week-end et à cause de son potentiel devenir;
 - Le fait que seulement 5 des 35 arbres sont laissés en vie, ce qui est contraire à un des objectifs du rapport d'incidences et contraire à la promesse de la commune;
 - Les nuisances causées par certains grands arbres trop proches des habitations;
 - Les dégâts et désagréments causés par les élèves (destruction de couvre-mur, déchets dans les jardins, élèves qui regardent dans les habitations, ...);
 - Le manque d'avancée sur les deux propositions de mobilité (rue en sens unique ou rue écolière), l'aggravation des problèmes de mobilité amenés par le projet;
 - Le sujet de pollution atmosphérique liée à l'arrivée groupée de voitures qui n'est pas traité dans le rapport d'incidences;
 - Le fait que les véhicules pompiers devront sortir en marche-arrière alors que c'est contraire à la législation;
 - Les profils des formes de préaux donnant sur le mitoyen ne correspondent pas aux profils existants actuels;
- De plus, les riverains demandent :
- Une réintroduction complète de la demande avec le nombre correct de dérogations;
 - Que le RRU soit respecté surtout pour le bâtiment "Optima 2" et le bâtiment jouxtant le 66 (véritable mur de 200 m²) qui provoquent tous les deux un ombrage et une perte de luminosité importante pour les voisins;
 - Des éclaircissements sur le nouveau mur du jardin du n° 82, le mur existant étant démoli et remplacé par un nouveau mur;
 - Des vitres en opaline dans le bâtiment Le Chenil et La Vallée afin de respecter le Code Civil et donc la vie privée des habitants;
 - Une expertise avant/après travaux;
 - Un monitoring des vibrations pendant le chantier (un autre chantier ayant déjà provoqué des fissures dans plusieurs maisons);
 - Un monitoring et un suivi afin de faire respecter les normes de bruits en vigueur;
 - De trouver une solution afin de régler les soucis d'humidité du numéro 66 de la Grande Rue au Bois (une proposition de solution est également faite). Ils souhaitent que ces travaux soient inclus dans le cahier des charges ainsi que le rachat de la mitoyenneté;
 - Une vérification et un contrôle du tri sélectif de déchets;
 - Un inventaire des matériaux réemployés et une évaluation en fin de parcours;
 - Une confirmation et des précisions sur la bonne gestion de l'amiante sur le site;
 - Une personne de contact, joignable en permanence aux heures où le chantier est actif, en cas de problèmes, d'incidents ou d'accidents;
 - Le remplacement du câble électrique de la rue et plus globalement la rénovation du réseau électrique;
 - Des éclaircissements divers sur le projet (stabilité, emprise du chantier en voirie, horaire du chantier, emplacement des groupes de ventilations, accès PMR, ...)";
- Considérant l'avis reporté de la commission de concertation du 31/05/2017 dans l'attente de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 12/07/2018 libellé comme suit :

“AVIS FAVORABLE à condition de:

- respecter le Titre IV du RRU concernant l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite;
- limiter les cours de récréation situées en toiture côté gauche du bâtiment à rue «De Kriek» au droit du recul prévu par la cage d'escalier;
- ne pas prévoir de terrain de sport sur la terrasse afin de limiter tout dispositif supplémentaire de protection (ballons, balles, etc.)”.

Considérant que le projet vise plus précisément à:

- démolir le bâtiment Optima (Grande rue au Bois 78-80) et construire une salle omnisports pour étendre l'école francophone (école 10) et aménager des locaux pour l'a.s.b.l. OCS (œuvre des colonies scolaires de Schaerbeek);
- supprimer les modules temporaires (containers) et construire une école fondamentale néerlandophone (De Kriek);
- changer l'affectation du bâtiment Le Chenil (activité productive) en équipement pour étendre l'école néerlandophone;
- aménager des espaces extérieurs (y compris la placette publique sur la Grande rue au Bois);
- rehausser le mur mitoyen (mur de clôture) avec le voisin de gauche;
- aménager un logement 3 chambres de 173 m²;
- aménager deux cours de récréation sur le toit de l'école De Kriek;

Considérant que cette demande est reprise dans le Plan École de la commune de Schaerbeek, répondant à l'accroissement démographique dans cette zone;

Considérant que la superficie totale de la demande porte sur 5427.9 m²; que les deux bâtiments arrière (Le Chenil et La Vallée) sont conservés et rénovés et que deux nouveaux bâtiments sont construits à rue;

Considérant que le projet supprime 504 m² d'activité productive pour pouvoir restructurer le site en équipement (école NL);

Considérant que la demande porte également sur la démolition d'un complexe de bâtiment (Optima: société spécialisée dans la fabrication de pansements et de médicaments) construit en 1908 et transformé en école en 1978; que ce bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, mais n'est pas inscrit comme patrimoine remarquable;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 26/06/2018 (séance du 20/06/2018); que la CRMS, dans son avis, valide les objectifs du projet mais formule néanmoins des remarques (voir avis annexé au présent permis), notamment sur la rupture de l'alignement et le manque de raccord du bâtiment “De Kriek” avec le voisin de gauche;

Considérant que les bâtiments de l'ancienne usine ont reçu de nombreuses altérations au fil du temps et certaines irrémédiables notamment l'ancien siège administratif et sa façade à rue; qu'au vu des besoins en infrastructure scolaire, la démolition permet une reconstruction du site en adéquation avec la nouvelle fonction;

Que le projet conserve des éléments architecturaux renforçant l'identité des écoles et de la salle omnisports et qu'une attention particulière a été portée sur la revalorisation des matériaux existants;

Considérant que sa démolition permet de requalifier le site en profondeur, en dégageant la zone en intérieur d'ilot, en créant un front bâti et en créant des espaces adaptés pour deux écoles et salle de sport commune;

Considérant que la superficie totale de la demande pour l'école néerlandophone “De Kriek” et “Le Chenil” passe de 674,4 m² à 1873,9 m² soit 10 classes, accueillant 220 élèves;

Considérant que la superficie totale de la demande pour l'école francophone "Optima 2" et "La Vallée" passe de 593 m² à 2010 m² soit 9 classes de 26 élèves, soit 234 enfants et locaux annexes pour ± 50 professeurs;

Considérant que, sur l'ensemble du site, une centaine de personnes s'ajoute à l'activité du site;

Considérant qu'actuellement le taux d'imperméabilisation est de 0.88 % et qu'il sera dans le projet diminué à 0.75 %;

Considérant de plus qu'un bassin d'orage de 64 m³ et des citernes d'eau de pluie de 41 m³ sont prévues pour gérer les intempéries, ce qui améliore l'impact environnemental du projet;

Considérant que de nouveaux arbres seront plantés pour compenser l'abattage d'arbres existants se retrouvant sur l'implantation des nouvelles constructions;

Considérant qu'un volume conséquent de terre devra être évacué lors de la création de la salle omnisports et que la décontamination des sols est mise en place selon les recommandations de la reconnaissance de l'état du sol;

Considérant que le gabarit du bâtiment De Kriek déroge à l'article 4 du Titre I du RRU car il dépasse de plus de 3 mètres la construction la moins profonde mais qu'un retrait de 5.9 mètres est prévu afin de limiter l'enclavement et la perte d'ensoleillement du bâtiment de gauche;

Considérant que la maison du concierge reprend le gabarit de la maison voisine de gauche et qu'elle se compose d'un logement 3 chambres de 173 m² de qualité s'organisant en triplex;

Considérant que la présence d'un concierge sur le site contribue à la sécurité et à la gestion du site;

Considérant que la rehausse de mur mitoyen avec le jardin de la parcelle permet de sécuriser le site scolaire par rapport au jardin des maisons avoisinantes et qu'un grillage est prévu afin de limiter l'effet d'enclavement du jardin et de permettre au soleil du matin et de midi de continuer d'éclairer le jardin de la maison voisine;

Considérant que les deux cours extérieures des deux écoles sont séparées par le mur existant de bâtiment "Optima" et deux portes transparentes sont créées pour connecter les deux espaces;

Considérant que ce mur soutient aussi une toiture permettant de créer des préaux pour les deux cours;

Considérant que le niveau des nuisances sonores dues aux bruits générés par les enfants dans les cours de récréation sera très proche de ce qui est généré aujourd'hui sur le site et que ces bruits sont limités à 1 h à midi et deux pauses de 25 minutes;

Considérant que le nouveau bâtiment à rue "De Kriek" déroge à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et à l'article 6 (toiture) par rapport au voisin de gauche; que si ce dépassement est acceptable dans la partie centrale du projet, il y a lieu de revoir le gabarit de la travée abritant le logement du concierge afin d'en assurer un raccord harmonieux;

Considérant de plus, que l'aménagement de deux cours de récréation sur les toitures de "Optima 2" et de "De Kriek" entraînent des nuisances audibles pour les habitants des immeubles de la Grande rue au Bois;

Que malgré la présence d'un mur antibruit périphérique de 2 mètres de hauteur (partiellement vitré et l'aménagement d'une zone "potager" du côté du bâtiment voisin de gauche, cela ne paraît pas suffisant pour limiter ces nuisances; qu'il y a lieu de prévenir de toute intrusion tant visuelle que sonore par rapport notamment au voisin direct de gauche et donc réduire la zone accessible des cours de récréation situés sur la toiture de bâtiment "De Kriek";

Qu'il y a lieu également de supprimer le terrain de sport prévu en toiture afin de réduire au maximum les dispositifs de sécurité et de protection et ainsi leur impact visuel;

Considérant que la demande aménage, au rez-de-chaussée du bâtiment "Optima 2", des locaux pour l'a.s.b.l. communale OCS (organisant des stages de vacances et des activités parascolaires); que sa position facilite l'accès des visiteurs de l'a.s.b.l. et permet un contrôle social de l'accès au site;

Considérant que 56 emplacements de vélo sont prévus en intérieur d'îlot sur le site répartis en deux zones (36 emplacements pour école NL et 20 emplacements pour l'école FR);

Considérant que la majorité des parcelles de la Grande rue au Bois ont été construites entre 1898 et 1914 dans un style éclectique et que la nouvelle façade en maçonnerie propose des ouvertures verticales soulignées de jupes en bois dur, reprenant les caractéristiques de la rue;

Considérant que le nouvel alignement donné par la nouvelle façade "De Kriek", en dérogation au Titre I, art. 3 du RRU, crée une zone dégagée formant placette permettant d'accueillir tous les usagers du site (école francophone, néerlandophone, salle omnisports et salle polyvalente), qu'elle dynamise la rue et offre une partie du site à la collectivité quand les équipements sont fermés; que s'agissant d'un tel programme à destination publique, la dérogation est acceptable;

Considérant que le projet réorganise en profondeur la disposition de la parcelle en désenclavant celle-ci dans sa partie centrale afin d'aménager des cours de récréation, limitant les nuisances sonores et visuelles et améliorant les surfaces ensoleillées en créant un nouveau front bâti en brique rouge;

Considérant que l'implantation de la nouvelle salle de sport et des nouveaux locaux pour l'a.s.b.l. OCS ajoute une activité qui valorise les échanges entre les habitants du quartier et contribue au sentiment de sécurité en soirée;

Considérant que ce projet constitue une belle opportunité de synergie entre les différents établissements francophones et néerlandophones;

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le demandeur a introduit des plans modifiés le 17/08/2018; que ces plans répondent aux remarques formulées par la commission de concertation et plus précisément :

- Les largeurs de portes, les rampes d'accès, les largeurs des paliers ont été adaptées afin de respecter le titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite;

- Le volume de la maison du concierge est abaissé au maximum afin de diminuer l'ombre portée sur la parcelle mitoyenne; que le raccord se fait de manière judicieuse par la suppression d'un niveau et du jardin potager;

- Les cours de récréation prévues en toiture sont limitées côté gauche au droit de la cage d'escalier afin de les éloigner au maximum des bâtiments riverains; des barrières métalliques sont mises en place le long de cette ligne afin de donner un accès contrôlé à deux jardins potagers en bacs servant de tampon;

- Le terrain de sport initialement prévu dans la cour de récréation située sur la toiture de l'école De Kriek est supprimé afin de ne pas prévoir de dispositif de protection supplémentaire et de diminuer les potentielles nuisances sonores de cette cour de récréation;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 22/05/2018; qu'elle décide d'imposer une couverture radioélectrique *indoor*;

Considérant que ces plans ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial;

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

Les dérogations aux articles 3 (Implantation de la construction), 4 (profondeur), 5 (hauteur de façade) et 6 (hauteur de la toiture - annexe) du Titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus. [...]".

IV. Intervention

Par une requête introduite le 10 décembre 2018, la commune de Schaerbeek demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

V. Quant à l'urgence

V.1. Argumentation des parties requérantes

Les parties requérantes justifient l'urgence qui les amène à introduire une demande de suspension en exposant qu'elles sont les voisines directes du bien sur lequel le projet litigieux est envisagé, que sa mise en œuvre est imminente et qu'elles subiront des préjudices s'il est mis en œuvre.

L'imminence ressort, selon elles, d'un courrier de la partie intervenante selon lequel elle souhaite tout mettre en œuvre afin d'entamer les travaux dans les meilleurs délais. Elles précisent qu'il sera impossible de remettre le site dans son pristin état puisque le projet prévoit la destruction du bâtiment Optima.

Elles invoquent un préjudice esthétique lié à l'atteinte à l'harmonie du bâti local vu le gabarit et la hauteur des immeubles en projet, dont l'esthétique ne correspond pas, selon elles, à celle des autres bâtiments de la zone. Elles citent à l'appui de cet argument l'arrêt n° 228.721 du 9 octobre 2014. À l'audience, elles insistent sur la valeur du bâtiment *Optima*, l'un des plus anciens du quartier, en comparaison de la façade peu harmonieuse prévue pour le nouveau bâtiment.

Elles allèguent par ailleurs une perte d'ensoleillement tant du jardin du n° 82, qui sera dans la pénombre toute l'année, que des jardins ou panneaux solaires des immeubles des autres parties requérantes. Elles citent à ce propos l'arrêt n° 230.876 du 17 avril 2015.

Elles soutiennent également que le projet porte atteinte à leur cadre de vie en raison d'une perte d'intimité et d'une atteinte à leur tranquillité. Selon elles, les occupants du projet auront une vue plongeante sur leurs jardins notamment en raison des installations photovoltaïques sur les toits. Elles dénoncent aussi à cet égard l'absence d'emplacements de stationnement complémentaires et le déploiement d'activités non encore identifiées.

En ce qui concerne en particulier la deuxième partie requérante, voisine immédiate du bâtiment *Optima*, elles invoquent l'atteinte au droit de propriété liée à la démolition d'un mur mitoyen, avec les risques que cela entraîne pour la stabilité de l'immeuble, risques qui sont renforcés par la construction en profondeur de la salle de sport. Elles affirment que le système de ventilation n'est pas conforme aux normes européennes et au règlement régional d'urbanisme et que l'activité liée au projet perturbera la tranquillité et l'oxygène de la deuxième partie requérante.

Enfin, elles font valoir les nuisances sonores et olfactives liées au trafic généré par une centaine de personnes supplémentaires dans une voirie déjà saturée, outre des activités parascolaires qui sont mal définies. À l'audience, elle met en exergue l'importante augmentation des superficies consacrées aux bâtiments scolaires par rapport à la situation antérieure.

V.2. Appréciation du Conseil d'État

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque la partie requérante établit, dans sa requête, que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. La charge de preuve de l'urgence lui incombe et cette preuve doit être apportée dans ou avec la demande de suspension.

La partie intervenante indique que les travaux ne sont pas encore entamés, le marché n'étant pas encore attribué. Elle ajoute que, comme il est fait valoir à propos de la demande de balance des intérêts, ces travaux répondent à des besoins urgents, spécialement pour l'accueil des élèves de *De Kriek*, et qu'ils devraient pouvoir commencer dans les plus brefs délais. L'exécution du permis est donc imminente.

Les parties requérantes sont toutes des voisines immédiates du site concerné par le projet, dans un quartier densément bâti. Le site est affecté par le plan régional d'affectation du sol en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation.

Le projet présente une certaine ampleur, puisqu'il porte sur une superficie de 5.427,9 m² et implique la construction et la rénovation de plusieurs bâtiments ainsi que la démolition d'un ancien bâtiment industriel (bâtiment *Optima*). Le site abrite déjà actuellement des infrastructures scolaires, dont une partie, juste à côté des habitations de la première et de la troisième parties requérantes, prenait (jusqu'à leur enlèvement dans le cadre de la préparation du chantier) la forme de préfabriqués provisoires. D'après l'annexe VIII au rapport d'incidences, la population scolaire qui sera accueillie dans les locaux issus du projet regroupera les élèves déjà présents sur le site avant la délivrance du permis (tant dans les bâtiments que dans les préfabriqués) et une partie de ceux qui fréquentent l'école communale n° 10 installée dans le bâtiment situé juste en face du projet ; en revanche, les 140 élèves de l'école communale La Vallée, actuellement présents sur le site, déménageront. Il n'y aura donc qu'une augmentation minime, voire nulle, de la population scolaire fréquentant la rue. Si l'évolution de la démographie bruxelloise et l'importante superficie des bâtiments peuvent laisser penser qu'une augmentation de population scolaire se produira dans l'avenir, cela ne résulte pas spécifiquement du projet et n'implique pas, en soi, que celui-ci génère des inconvénients concrètement identifiés.

En ce qui concerne l'impact architectural du projet, le rapport d'incidences relève que la rue se situe dans un quartier majoritairement résidentiel et que le bâti de la rue est essentiellement constitué de maisons relevant de l'éclectisme. L'acte attaqué considère que "la nouvelle façade en maçonnerie propose des ouvertures verticales soulignées de jupes en bois dur, reprenant les caractéristiques de la rue". Cette appréciation est contestée par les parties requérantes, qui mettent en évidence une rupture architecturale entre le bâti existant et le projet.

Le bâtiment *Optima* a été utilisé de longue date comme bâtiment scolaire et son état intérieur est visiblement délabré. Les parties requérantes ne prétendent pas que ce bâtiment présenterait une valeur patrimoniale propre, mais se bornent à relever son intérêt esthétique et historique et à déplorer le choix de sa démolition plutôt que de sa rénovation. La Commission royale des monuments et des sites a, dans son avis du 20 juin 2018, décrit certains éléments architecturaux intéressants de ce bâtiment, avant de conclure qu'il était "fortement altéré tant au niveau de ses

façades que de son intérieur" et que sa valeur patrimoniale avait été dénaturée au fil de son évolution. Sa démolition, qui s'accompagne d'une récupération de certains matériaux présentant un intérêt architectural propre, ne peut donc pas être considérée comme intrinsèquement de nature à dégrader les qualités architecturales du quartier. Le Conseil d'État ne peut, par ailleurs, se substituer à l'autorité compétente pour apprécier la valeur esthétique de la façade appelée à s'y substituer.

Pour le surplus, il est vrai que, comme le relève la note explicative du projet, "cette portion de la Grande rue au Bois est dominée par des façades anciennes homogènes comprenant des motifs de briques et des éléments architecturaux typiques des quartiers schaarbeekois" et que le projet ne présente pas ces caractéristiques. Mais, s'agissant d'une zone en partie affectée à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, il est patent que les besoins de constructions scolaires actuelles ne peuvent s'harmoniser parfaitement avec les caractères de maisons unifamiliales du début du XX^e siècle. Le site en son état antérieur à la délivrance du permis est déjà partiellement en rupture avec cette architecture traditionnelle et il est dégradé par la présence des préfabriqués. En outre, les gabarits des constructions en projet ne présentent pas de disproportion importante avec ceux des constructions voisines et certaines caractéristiques architecturales ont été retenues en vue d'éviter une rupture trop brutale. Dans ces conditions, la critique des parties requérantes ne peut suffire à établir l'existence d'inconvénients esthétiques d'une importance telle qu'ils pourraient justifier l'examen de l'affaire en référé.

En ce qui concerne l'augmentation de la population scolaire et les nuisances corrélatives, le rapport d'incidences décrit dans les termes suivants la fréquentation attendue :

"Une centaine d'individus s'ajoute à l'activité du site. Toutefois, ces +/- 100 personnes ne sont pas supplémentaires à la structure administrative déjà existante. Le projet vise à la centralisation des individus des mêmes organisations au sein d'un seul site. À l'égard de la zone géographique, l'impact est minimum (page 14, point 4.03.2).

[...]

[...] cette mutualisation des sites permet de combiner les transports des élèves, sachant que plusieurs enfants de la même famille effectuent leurs déplacements en commun. Même si le nombre d'utilisateurs augmente de 100 individus, l'augmentation du flux sera donc superficielle. En soirée, la salle omnisports sera principalement utilisée par les riverains. L'impact sur la mobilité est donc déjà comptabilisé parmi les relevés actuels" (page 17, point 4.04.3).

Le rapport d'incidences relève également ce qui suit :

"100 % des enseignants de l'école "De Kriek" viennent à l'école en transports en commun ou à vélo. Seule la secrétaire arrive à l'école en voiture" (page 15, point 4.04.1).

Les parties requérantes n'apportent aucun élément de nature à infirmer ces éléments du rapport d'incidences. L'impact des activités parascolaires prévues ne peut, quant à lui, être jugé intrinsèquement constitutif d'un préjudice significatif. Ainsi, il n'est pas démontré que la réalisation du projet litigieux aggraverait de manière significative les problèmes de circulation et de stationnement dans le quartier ou générerait à cet égard des inconvénients.

L'ampleur des inconvénients allégués en termes de perte d'intimité n'est pas établie. L'acte attaqué a tenu compte des intrusions visuelles depuis les cours de récréation en toiture en réduisant la zone accessible. Les parties requérantes ne démontrent pas que, malgré le recul ainsi imposé, le projet causerait une aggravation sensible de la situation actuelle, dont la première partie requérante s'est plainte lors de l'enquête publique. Au contraire, la partie intervenante produit un schéma dont il ressort que ces vues seront limitées.

La perte d'ensoleillement invoquée dans le chef de la deuxième partie requérante n'est étayée par aucun document probant. Les parties requérantes produisent, sans spécifier la date de l'année et l'heure à laquelle ils se rapportent, des croquis qui paraissent correspondre au projet initial et non au projet modifié. Il ressort au contraire de l'étude d'ensoleillement produite par la partie intervenante que le projet, tel que modifié pour limiter son impact, n'engendrera qu'une dégradation minimale par rapport à la situation actuelle. Il en ressort notamment que les panneaux solaires sont installés sur le versant avant de la toiture du bâtiment principal et que leur ensoleillement n'est pas affecté par le projet. Une perte d'ensoleillement ou de luminosité d'ampleur limitée est inhérente à la construction d'une parcelle en zone habitation et fait partie des inconvénients normaux et ordinaires d'un voisinage urbain.

En ce qui concerne la ventilation, les parties requérantes ne détaillent pas les nuisances liées à la ventilation du bâtiment *Optima*. Le projet a fait l'objet de modifications pour minimiser les nuisances causées par le système de ventilation, à propos duquel le rapport d'incidences précise qu'il ne fonctionnera pas de nuit.

Quant aux gênes causées par la réalisation de travaux de démolition et de construction, elles sont par essence temporaires et font partie des inconvénients qu'implique la vie en société, particulièrement en ville. Les nuisances alléguées à ce titre ne sont décrites qu'en termes vagues qui pourraient s'appliquer à tout chantier d'une telle importance et un éventuel risque encouru par l'immeuble de la deuxième partie requérante du fait des travaux de démolition n'est étayé par aucune pièce ni argumentation précise. Les parties requérantes insistent sur l'excavation prévue en mitoyenneté avec l'immeuble du n° 82, mais sans spécifier en quoi le désagrément - certes indiscutable - lié à cette circonstance dépasserait des limites raisonnables.

Ainsi, les parties requérantes n'établissent pas que l'exécution du permis présenterait, ni pour elles individuellement, ni plus généralement pour leur cadre de vie, des inconvénients suffisamment graves pour qu'on ne puisse les laisser se produire pendant la durée de la procédure au fond. Il ressort de ces éléments que l'affaire ne présente pas d'urgence incompatible avec son traitement en annulation.

L'une des conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées 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 la commune de Schaerbeek est accueillie dans la présente procédure.

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-deux mars deux mille dix-neuf, par :

Diane DÉOM,
Frédéric QUINTIN,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN.

Diane DÉOM.