

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 189.132 du 23 décembre 2008

A. 189.055/XV-783

En cause :

1. APPELTANS Willy,
2. DEMEURE Jean-Baptiste,
3. LEPRINCE-VRANCKX Mireille,
4. HUYSMANS Georges,
5. PONCELET Thierry,
ayant élu domicile chez
Me J. LAURENT, avocat,
rue Defacqz 78-80
1060 Bruxelles,

contre :

La Commune de Woluwé-Saint-Pierre,
ayant élu domicile chez
Mes S. DEPRE et O. VAN DER KINDERE, avocats,
avenue Louise 240
1050 Bruxelles,

Partie intervenante:

l'a.s.b.l. CEBIM,
ayant élu domicile chez
Me B. CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 juillet 2008 par Willy APPELTANS, Jean-Baptiste DEMEURE, Mireille LEPRINCE-VRANCKX, Georges HUYSMANS et Thierry PONCELET, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 mai 2008 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwé-Saint-Pierre à l'a.s.b.l. CEBIM en vue de l'agrandissement d'une maison de repos sise avenue Baron d'Huart 45;

Vu la requête introduite le 6 août 2008 par laquelle l'a.s.b.l. CEBIM demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat;

Vu la notification aux parties de l'ordonnance du 13 novembre 2008, les convoquant à comparaître le 4 décembre 2008;

Entendu, en son rapport, M. KOVALOVSKY, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me O. VAN DER KINDERE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Mes B. CAMBIER, P. LAGASSE, et A. PATERNOTRE, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit:

Le 29 mai 2006, l'a.s.b.l. CEBIM introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwé-Saint-Pierre une demande de permis d'urbanisme pour un bien sis avenue Baron d'Huart 45, cadastré n/ 361 H 6. Le projet vise à augmenter la capacité d'hébergement d'une résidence existante pour personnes âgées, laquelle passerait, selon le cadre III de la demande, de 45 à 91 chambres, et, selon le cadre VII, de 41 à 97 logements. Sur un terrain d'une superficie de 2.778 m², la superficie de planchers serait de 3.510,88 m², au lieu de 1.566,25 m² et l'emprise au sol passerait de 396,53 m² à 885,38 m².

Le 22 juin 2006, la commission de concertation émet un «avis défavorable sur le projet tel que présenté, une extension de capacité plus réduite pouvant être envisagée». Cet avis est motivé de la manière suivante:

«Considérant:

- qu'il s'agit d'étendre la maison de repos et de soins existant à cet endroit depuis une cinquantaine d'années;

- que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol;
- la modification des caractéristiques urbanistiques de l'îlot puisque la demande revient à plus que doubler les surfaces plancher existantes;
- que l'importance relative de l'extension demandée en intérieur d'îlot revient à en faire l'élément principal de l'ensemble envisagé;
- que le programme d'extension est dès lors trop important;
- que les incidences qui seront liées à l'exploitation du bâtiment constitueront une charge anormale pour le voisinage (charroi, nombre de visiteurs, bruits, etc...);
- l'impact volumétrique du bâtiment envisagé par rapport aux propriétés voisines; Vu les réclamations;».

Le 15 décembre 2006, une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite pour le même bien et dans le même but. Le nombre de chambres passe de 41 à 89. La superficie de planchers et l'emprise au sol sont, respectivement, de 3.336,25 m² et 930,5 m². Selon le formulaire statistique annexé à la demande, la surface totale du bâtiment passerait de 2.004,75 m² à 4.332,75 m² soit une augmentation de 2.328 m². Il est accusé réception du dossier de la demande le 28 décembre 2006.

L'enquête publique, qui se déroule du 12 janvier 2007 au 26 janvier 2007, donne lieu à 51 réclamations, dont celles introduites par les requérants.

Le 8 mars 2007, la commission de concertation émet l'avis suivant:

«Considérant:

- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- qu'il s'agit d'augmenter la capacité de la maison de repos;
- qu'il s'agit d'équipements à promouvoir et dont les besoins sont sans cesse croissants;
- qu'il est vital pour la viabilité du home d'augmenter son nombre de lits;
- que le choix d'une architecture en arc de cercle pour le nouveau volume permet de s'écarter des limites mitoyennes et de créer des perspectives dynamiques;
- qu'une précédente demande de permis d'urbanisme a été introduite et jugée trop dense; que le projet a été revu tant en volumétrie que dans son aspect architectural;
- que les transformations améliorent le confort et les conditions d'habitabilité des personnes âgées;
- que néanmoins l'impact volumétrique reste trop important;
- que le volume et la superficie de l'extension doivent être inférieurs à ceux du bâtiment existant;

Vu les réclamations ou observations introduites;

AVIS FAVORABLE, à condition :

- de supprimer un niveau de l'extension côté rue Félix De Keuster;
- de reculer de minimum 2,00 m. l'implantation de l'extension par rapport à la limite mitoyenne côté rue Félix De Keuster tout en maintenant une distance minimale de 4,00 m. au point le plus rapproché par rapport aux limites mitoyennes avenue Lieutenant Général Pire;
- de supprimer une chambre sur chaque niveau à l'extrémité arrière de l'extension projetée côté avenue Lieutenant Général Pire;
- d'autoriser maximum 80 chambres dans la maison de repos;

- de prévoir un aménagement paysager afin de conserver une qualité végétale du site;
- de maintenir les 2 arbres (mélèze et sapin) situés de part et d'autre de l'extension.».

Le 18 avril 2007, les plans déposés en annexe à la demande de permis d'urbanisme sont modifiés.

Le 30 avril 2007, le collège des bourgmestre et échevins donne, sur la demande, un avis favorable, motivé ainsi qu'il suit:

«Considérant:

- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- qu'il s'agit d'augmenter la capacité de la maison de repos;
- qu'il s'agit d'un équipement à promouvoir et dont les besoins sont sans cesse croissants;
- qu'il est vital pour la viabilité du home d'augmenter son nombre de lits;
- que le choix d'une architecture en arc de cercle pour le nouveau volume permet de s'écarter des limites mitoyennes et de créer des perspectives dynamiques;
- qu'une précédente demande de permis d'urbanisme a été introduite et jugée trop dense; que le projet a été revu tant en volumétrie que dans son aspect architectural;
- que les transformations améliorent le confort et les conditions d'habitabilité des personnes âgées;
- que néanmoins l'impact volumétrique reste trop important;
- que le volume et la superficie de l'extension doivent être inférieurs à ceux du bâtiment existant;

Vu les réclamations ou observations introduites;

Vu l'avis de la Commission de Concertation du 8 mars 2007;

Vu les plans modifiés du 18.04.2007 en fonction des remarques émises par la Commission de Concertation du 8 mars 2007;

Considérant:

- qu'un niveau de l'extension côté rue Félix De Keuster a été supprimé;
- que l'extension a été reculée à 4,59 m par rapport à la limite mitoyenne côté rue Félix De Keuster en maintenant une distance de 4,00 m au point le plus rapproché par rapport aux limites mitoyennes avenue Lieutenant Général Pire;
- qu'une chambre a été supprimée à chaque niveau à l'extrémité arrière de l'extension projetée côté avenue Lieutenant Général Pire;
- que la maison de repos comporte dans son nouveau projet 80 chambres;
- que les arbres (mélèze et sapin) situés de part et d'autre de l'extension sont maintenus;
- que l'aspect végétal du site sera sauvegardé par des plantations à réaliser selon ce qui est indiqué au plan n/ 001».

Le 13 juin 2007, le fonctionnaire délégué émet l'avis suivant:

«Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à augmenter la capacité de la maison de repos;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2007 au 26/01/2007 dont 51 réclamations ont été introduites;

Considérant que les réclamations portaient principalement sur :

- la perte de luminosité pour les immeubles voisins, et en particulier sur la façade arrière du n/ 43;
- la faible distance du nouveau projet par rapport aux limites mitoyennes;

- l'augmentation du trafic dans la rue résidentielle suite à l'augmentation du nombre de lits;
- la profondeur de l'extension;
- la hauteur du bâtiment;

Vu l'avis de la Commission de concertation du 08/03/2007 libellé comme suit :
[...]

Considérant qu'il y a lieu, en effet, de réduire l'impact de l'extension en diminuant le gabarit du côté de la rue Félix De Keuster au vu de la proximité de l'extension et des propriétés voisines;

Considérant également que la distance entre l'extension projetée et la limite mitoyenne côté rue Félix De Keuster devrait être augmentée de minimum 2 m;

Considérant que ces deux conditions permettront notamment de limiter l'impact du projet au niveau perte d'ensoleillement et promiscuité avec la maison située au n° 43;

Considérant également qu'il faudrait réduire la profondeur de l'extension du côté de l'avenue Lieutenant Général Pire afin qu'elle ne dépasse pas celle du côté rue Félix De Keuster;

Vu les plans modifiés du 18/04/2007 en fonction des remarques émises par la commission de concertation du 08/03/2007;

Considérant qu'un niveau de l'extension côté rue Félix De Keuster a été supprimé;

Considérant que l'extension a été reculée à 4,59 m par rapport à la limite mitoyenne côté rue Félix De Keuster en maintenant une distance de 4 m au point le plus rapproché par rapport aux limites mitoyennes avenue Lieutenant Général Pire;

Considérant qu'une chambre a été supprimée à chaque niveau à l'extrémité arrière de l'extension projetée côté avenue Lieutenant Général Pire;

Considérant que la maison de repos comporte dans son nouveau projet 80 chambres;

Considérant que les arbres (mélèze et sapin) situés de part et d'autre de l'extension sont maintenus;

Considérant que l'aspect végétal du site sera sauvegardé par des plantations à réaliser selon ce qui est indiqué au plan n° 001.

Avis FAVORABLE».

Le 2 juillet 2007, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis sollicité, pour les motifs suivants:

«Considérant:

- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol;
- qu'il s'agit d'augmenter la capacité de la maison de repos;
- qu'il s'agit d'un équipement à promouvoir et dont les besoins sont sans cesse croissants;
- qu'il est vital pour la viabilité du home d'augmenter son nombre de lits;
- que le choix d'une architecture en arc de cercle pour le nouveau volume permet de s'écarter des limites mitoyennes et de créer des perspectives dynamiques;
- qu'une précédente demande de permis d'urbanisme a été introduite et jugée trop dense; que le projet a été revu tant en volumétrie que dans son aspect architectural;
- que les transformations améliorent le confort et les conditions d'habitabilité des personnes âgées;
- que néanmoins l'impact volumétrique reste trop important;
- que le volume et la superficie de l'extension doivent être inférieurs à ceux du bâtiment existant;

Vu les réclamations ou observations introduites;

Vu l'avis de la Commission de Concertation du 8 mars 2007;

Vu les plans modifiés du 18.04.2007 en fonction des remarques émises par la Commission de Concertation du 8 mars 2007;

Considérant:

- qu'un niveau de l'extension côté rue Félix De Keuster a été supprimé;

- que l'extension a été reculée à 4,59 m par rapport à la limite mitoyenne côté rue Félix De Keuster en maintenant une distance de 4,00 m au point le plus rapproché par rapport aux limites mitoyennes avenue Lieutenant Général Pire;
- qu'une chambre a été supprimée à chaque niveau à l'extrémité arrière de l'extension projetée côté avenue Lieutenant Général Pire;
- que la maison de repos comporte dans son nouveau projet 80 chambres;
- que les arbres (mélèze et sapin) situés de part et d'autre de l'extension sont maintenus;
- que l'aspect végétal du site sera sauvegardé par des plantations à réaliser selon ce qui est indiqué au plan n/ 001».

Un recours en annulation, assorti d'une demande de suspension, est introduit contre ce permis, qui est toutefois retiré par une décision du collège des bourgmestre et échevins du 19 novembre 2007, notifiée à l'a.s.b.l. CEBIM par un pli recommandé à la poste le 30 janvier 2008. Par un arrêt n/189.131 de ce jour, le Conseil d'Etat constate qu'il n'y a plus lieu de statuer sur ce recours.

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite par ladite a.s.b.l. et la commune délivre à la demanderesse une attestation de dépôt de dossier le 22 janvier 2008 et un accusé de réception de dossier complet le 5 février 2008.

Une enquête publique est organisée du 11 au 25 février 2008. Des réclamations sont introduites par le premier et le quatrième requérant, ainsi que par Me Jean Laurent, au nom de divers riverains. Une pétition est remise le 6 mars 2008 à l'occasion de la réunion de concertation.

Le 6 mars 2008, la commission de concertation donne l'avis suivant:

«Considérant:

- qu'il s'agit d'augmenter la capacité de la maison de repos;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- qu'il s'agit d'un équipement à promouvoir et dont les besoins sont sans cesse croissants;
- qu'il est indispensable pour la viabilité du home d'augmenter son nombre de lits;
- que le choix d'une architecture en arc de cercle pour le nouveau volume permet de s'écarter sensiblement des limites mitoyennes et de créer des perspectives dégagées pour les riverains;
- qu'une précédente demande de permis d'urbanisme a été introduite et jugée trop dense; que le projet a été revu tant en volumétrie que pour l'aspect architectural;
- que les transformations améliorent le confort et les conditions d'habitabilité des personnes âgées;
- que le volume de l'extension est inférieur à ceux du bâtiment existant;

Vu les réclamations ou observations introduites;

Considérant:

- que l'extension côté rue Félix De Keuster comporte un niveau de moins;
- que l'extension est à 4,59 m par rapport à la limite mitoyenne côté rue Félix De Keuster tout en maintenant une distance minimale de 4,00 m au point le plus rapproché par rapport aux limites mitoyennes avenue Lieutenant Général Pire;
- que ces distances permettront notamment de limiter l'impact du projet au niveau perte d'ensoleillement et promiscuité avec la maison située au n/43;
- que la maison de repos comporte dans son projet 80 chambres;
- que les arbres (mélèze et sapin) situés de part et d'autre de l'extension sont maintenus;
- que l'aspect végétal du site sera sauvegardé par les plantations à réaliser selon le plan d'implantation n/001 C;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11.02.2008 au 25.02.2008 dont 16 réclamations ont été introduites;

Considérant:

- que les réclamations portaient principalement sur:
 - < la perte de luminosité pour les immeubles voisins;
 - < la faible distance du nouveau projet par rapport aux limites mitoyennes;
 - < l'augmentation du trafic dans la rue résidentielle suite à l'augmentation du nombre de lits;
 - < la profondeur de l'extension;
 - < la hauteur des bâtiments;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 15.01.2008 pour le présent dossier;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que la demande ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme tant pour les gabarits que pour les profondeurs;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir une toiture verte pour les toitures plates du projet».

Le 18 mars 2008, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis identique, pour les mêmes motifs.

Le 6 mai 2008, le fonctionnaire délégué donne, sur la demande, un avis favorable à la même condition que celle émise par la commission de concertation et pour les mêmes motifs.

Le 19 mai 2008, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis, qui constitue l'acte attaqué. Après avoir reproduit l'avis du fonctionnaire délégué, ledit permis est rédigé de la manière suivante:

«[...]

Considérant:

- qu'il s'agit d'augmenter la capacité de la maison de repos;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- qu'il s'agit d'un équipement à promouvoir et dont les besoins sont sans cesse croissants;
- qu'il est indispensable pour la viabilité du home d'augmenter son nombre de lits;
- que le choix d'une architecture en arc de cercle pour le nouveau volume permet de s'écarter sensiblement des limites mitoyennes et de créer des perspectives dégagées pour les riverains;
- qu'une précédente demande de permis d'urbanisme a été introduite et jugée trop dense; que le projet a été revu tant en volumétrie que pour l'aspect architectural;
- que les transformations améliorent le confort et les conditions d'habitabilité des personnes âgées;
- que le volume de l'extension est inférieur à ceux du bâtiment existant;

Vu les réclamations ou observations introduites;

Considérant:

- que les réclamations portaient principalement sur:
 - la perte de luminosité pour les immeubles voisins;
 - la faible distance du nouveau projet par rapport aux limites mitoyennes;
 - l'augmentation du trafic dans la rue résidentielle suite à l'augmentation du nombre de lits;
 - la profondeur de l'extension;
 - la hauteur des bâtiments;
- Considérant:
 - que l'extension côté rue Félix De Keuster comporte un niveau de moins;

- que l'extension est à 4,59 m par rapport à la limite mitoyenne côté rue Félix De Keuster tout en maintenant une distance minimale de 4,00 m au point le plus rapproché par rapport aux limites mitoyennes avenue Lieutenant Général Pire;
- que ces distances permettront notamment de limiter l'impact du projet au niveau perte d'ensoleillement et promiscuité avec la maison située au n/43 avenue Baron Albert d'Huart;
- que la maison de repos comporte dans son projet 80 chambres;
- que les arbres (mélèze et sapin) situés de part et d'autre de l'extension sont maintenus;
- que l'aspect végétal du site sera sauvegardé par les plantations à réaliser selon le plan d'implantation n/001 C;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11.02.2008 au 25.02.2008 dont 16 réclamations ont été introduites;
Vu l'avis favorable du SIAMU du 15.01.2008 pour le présent dossier;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme;
Considérant que la demande ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme tant pour les gabarits que pour les implantations.

ART. 2. Le titulaire du permis devra:

1/ respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2/ respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins:

le titulaire du permis devra:

a) solliciter un état des lieux contradictoire, par lettre recommandée au Directeur des Travaux Publics (tél. 02/773.06.28) pour les revêtements de la chaussée, des trottoirs, des zones de parking, des plantations, etc ... faute de quoi la voirie située devant le chantier ainsi qu'à 20 m. des limites de part et d'autre de celui-ci, sera réputée en parfait état à la date d'ouverture du chantier;

b) solliciter du Collège des Bourgmestre et Echevins un permis d'urbanisme pour l'abattage des arbres à enlever, sauf pour ceux se trouvant à l'emplacement de la future construction;

c) respecter le titre IV, Chapitre 1er - Article 1er, § 3, point 14. du Règlement Régional d'Urbanisme approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11.04.2003 qui stipule que les parties communes des immeubles de logements multiples équipés d'ascenseurs jusque et y compris la porte d'entrée des logements, devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite;

d) prévoir une toiture verte pour les toitures plates du projet;

3/ respecter le règlement général de bâtisse et plus particulièrement le titre XIII relatif aux mesures de prévention contre l'incendie ainsi que les conditions reprises dans l'avis émis le 15.01.2008, réf. A.1987.2689/22/MR/DM, par le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, arrêté par le Conseil d'Agglomération de Bruxelles;

4/ respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté»;

Considérant que par une requête introduite le 29 août 2008, l'a.s.b.l. CEBIM, titulaire du permis attaqué, demande à être reçue en qualité de partie intervenante; qu'il résulte de documents transmis par la dite association à la demande de l'auditeur rapporteur, que la décision d'intervenir a été prise régulièrement par l'organe compétent; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que l'auditeur rapporteur chargé de l'instruction de l'affaire a déposé un rapport rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août

1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, tel que remplacé par l'article 55, 2°, de l'arrêté royal du 25 avril 2007; qu'il estime qu'aucun des trois moyens invoqués à l'appui de la requête n'est fondé et que le recours n'appelle que des débats succincts;

Considérant qu'un premier moyen est pris de la violation de l'article 6, § 10, de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, conclue à Aarhus le 25 juin 1998, de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement, des articles 4, 7 et 8 du titre 1^{er} du Règlement régional d'urbanisme, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006 (R.R.U.) et de l'erreur manifeste d'appréciation; que les requérants relèvent que le terrain concerné par le permis attaqué est situé, au plan régional d'affectation du sol, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, dont l'affectation est dès lors réservée en principe au logement; qu'ils soutiennent que le projet autorisé par l'acte attaqué méconnaît les dispositions des articles 4, 7 et 8 du R.R.U., respectivement pour les motifs suivants:

- l'implantation dépasse de plus de trois mètres la construction voisine la plus profonde;
- la construction autorisée n'est pas implantée à une distance appropriée des limites du terrain, particulièrement en façade ouest;
- la hauteur de la construction autorisée, qui est de R + 2, dépasse la moyenne des bâtiments jouxtant le site, laquelle est de R + 1, les immeubles pris en considération étant ceux sis avenue Pire, 18, 20 et 24, ainsi que avenue Baron d'Huart, n° 51 et 43;

qu'ils soulignent que la circonstance que l'implantation dépasse de plus de trois mètres la construction voisine la plus profonde est inacceptable dans un quartier purement résidentiel; qu'ils estiment que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet ne porte pas de dérogation au R.R.U. et que l'enquête publique est ainsi viciée, les procédures de publicité n'ayant pas fait apparaître le caractère dérogatoire de la demande, ce qui a induit en erreur les riverains ainsi que l'autorité ayant délivré le permis;

Considérant que, s'agissant du respect de l'article 8 du titre 1^{er} du R.R.U., la commune de Woluwé-Saint-Pierre fait valoir que les bâtiments dont l'acte attaqué autorise la construction présentent un nombre de niveaux égal à R + 1 et R + 2 et qu'ils respectent donc la moyenne prescrite par cette disposition, les bâtiments environnants

ayant une hauteur allant de rez à rez + 3, ce qui est le cas du bâtiment existant de la maison de repos et de l'immeuble sis au coin des avenues Pire et Baron d'Huart; qu'elle ajoute qu'il faut tenir compte des étages en toiture et qu'ainsi, la hauteur de la maison des requérants Demeure et Appeltans n'est pas $R + 1 + T$, mais $R + 2$;

Considérant que, sur ce point, la partie intervenante estime qu'il y a lieu d'avoir égard à la hauteur du bâtiment existant, sis au n° 45 de l'avenue Baron d'Huart ($R + 3 + T$), et des bâtiments voisins: 49-51 avenue Baron d'Huart ($R + 3 + T$) et 43 avenue Baron d'Huart ($R + 1 + T$); qu'elle fait valoir que, de la sorte, le gabarit moyen est de $R + 1,5 + T$; qu'elle souligne que, compte tenu de la hauteur du bâtiment existant, l'extension est conçue avec un dégradé de toiture allant de $R + 2 + T$ à $R + 1 + T$ afin d'établir un raccord harmonieux dans le respect de l'article 8 du R.R.U.;

Considérant que, dans son rapport, l'auditeur prend en considération les immeubles sis aux n°s 49-51, 45 et 43 de l'avenue Baron d'Huart, ainsi que ceux situés avenue Pire, n°s 24, 20-22 et 18; qu'il constate qu'en égard au traitement architectural des toitures, les bâtiments projetés, qui présentent une hauteur de $R + 1$ et $R + 2$, ne dépassent pas la moyenne des hauteurs des constructions reprises au plan d'implantation, en sorte que les requérants ne feraient pas la démonstration de l'erreur manifeste d'appréciation qu'ils reprochent à la partie adverse d'avoir commise;

Considérant que l'article 8 du titre 1^{er} du R.R.U., qui fait partie d'une section relative à l'implantation et au gabarit des constructions isolées, dispose comme suit:

« § 1. 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.

§ 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

§ 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.»;

Considérant, d'une part, que la disposition précitée ne contient aucune indication relative à ce qu'il convient d'entendre par la hauteur d'un bâtiment; que force est de relever que dans la section consacrée à l'implantation et au gabarit des constructions mitoyennes figurent des dispositions relatives à la mesure de la hauteur des façades et des toitures, laquelle s'entend nécessairement en mètres (article 5, § 1^{er},

alinéa 2, et article 6, § 1^{er}, du titre 1^{er} du R.R.U.); qu'il ne pas résulte de l'article 8 de la section 1^{er} du R.R.U. que la hauteur d'un bâtiment, loin de se calculer en mètres, désignerait le nombre de niveaux;

Considérant que si ladite disposition devait être interprétée comme visant la hauteur en mètres, encore conviendrait-il de se prononcer préalablement sur la recevabilité du moyen, lequel dénonce la violation de l'article 8 du titre 1^{er} du R.R.U., en ce que le projet autorisé comporte un nombre de niveaux supérieur à la moyenne du nombre de niveaux des bâtiments environnants;

Considérant, d'autre part, que l'article 2 du titre 1^{er} du R.R.U. définit la notion de «terrain» comme étant «[la] parcelle ou [l']ensemble de parcelles contiguës, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire»; que le terrain sur lequel se trouve la maison de repos existante, sise au n/ 45 de l'avenue Baron d'Huart, est celui sur lequel seront implantés les bâtiments dont l'acte attaqué autorise la construction; que, selon une interprétation littérale, il ne constitue pas un terrain qui «entoure le terrain considéré», en sorte qu'il n'y aurait pas lieu de prendre en considération la hauteur du bâtiment existant de la maison de repos pour déterminer la moyenne visée au § 1^{er} de la disposition précitée; qu'en revanche, le calcul de ladite moyenne ne paraît pas devoir se faire uniquement sur la base de la hauteur des immeubles sis avenue Baron d'Huart 43 et 49-51, ainsi que avenue Pire, 18, 20-22 et 24; qu'en effet, d'une part, les immeubles situés avenue Baron d'Huart, en face du terrain concerné par le permis, paraissent devoir être considérés comme «entourant» ce terrain, la circonstance qu'ils en sont séparés par une voirie étant indifférente, conformément à l'article 8, précité, § 1^{er}, *in fine*; que, d'autre part, un bâtiment est implanté sur la parcelle cadastrée 361 X 12, qui, selon les documents du dossier administratif, jouxte le terrain concerné, à l'arrière; que, si le nombre de niveaux des premiers paraît, selon les plans, être de R +1 +T, le nombre de niveaux que comporte ce dernier ne résulte nullement du dossier administratif; qu'en outre, la détermination du nombre de niveaux des bâtiments autorisés par l'acte attaqué est malaisée, puisqu'ils ne sont pas recouverts d'une toiture plate mais d'une toiture en pente et que la partie intervenante elle-même évoque «un dégradé de toiture de R+2+T à R+1+T»; qu'il en résulte que même s'il fallait considérer que la notion de hauteur visée par l'article 8 du titre 1^{er} du R.R.U. s'entend du nombre de niveaux, le Conseil d'Etat ne pourrait, sur la base des éléments dont il dispose, déterminer si ladite prescription est respectée;

Considérant qu'en l'état actuel de la procédure, il n'est pas possible au Conseil d'Etat de trancher définitivement l'affaire en raison du fait qu'il partagerait les

conclusions du rapport; qu'il y a lieu, en conséquence, de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire; qu'en outre, dès lors que le permis attaqué a été délivré sur l'avis conforme du fonctionnaire délégué, il convient d'appeler à la cause la Région de Bruxelles-Capitale en qualité de partie adverse,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'a.s.b.l. CEBIM est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts sur la requête en annulation et la demande de suspension.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Il sera procédé conformément aux articles 11 et suivants de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat et, sous réserve de l'application éventuelle de l'article 17, §§ 4*bis* ou 4*ter*, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, conformément aux articles 6 et suivants de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le vingt-trois décembre
deux mille huit par :

M. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.,
M. GAYIBOR, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

K. T. GAYIBOR.

I. KOVALOVSKY.