

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 192.126 du 1^{er} avril 2009

A. 189.055/XV-783

En cause :

- 1. APPELTANS** Willy,
- 2. DEMEURE** Jean-Baptiste,
- 3. LEPRINCE-VRANCKX** Mireille,
- 4. HUISMANS** Georges,
- 5. PONCELET** Thierry,

ayant tous élu domicile chez
Me J. LAURENT, avocat,
rue Defacqz 78-80
1060 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune de Woluwé-Saint-Pierre,**

ayant élu domicile chez
Mes S. DEPRE et O. VAN DER KINDERE, avocats,
avenue Louise 240
1050 Bruxelles,

- 2. la Région de Bruxelles-Capitale.**

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 SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 22 juillet 2008 par Willy APPELTANS, Jean-Baptiste DEMEURE, Mireille LEPRINCE-VRANCKX, Georges HUISMANS 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 l'arrêt n/ 189.132 du 23 décembre 2008 accueillant la requête en intervention introduite par l'a.s.b.l. CEBIM et rouvrant les débats sur la requête en annulation et la demande de suspension;

Vu les dossiers administratifs déposés par les parties adverses et la note d'observations de la première partie adverse;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 20 février 2009 fixant l'affaire à l'audience du 6 mars 2009;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance de fixation;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me R. HACHEM SAMI *loco* Mes S. DEPRE et O. VAN DER KINDERE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me B. CAMBIER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, 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 du 23 décembre 2008, 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.. 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 1^{er}, § 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, sur la demande de suspension, qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, «la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable»;

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 I^{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 titre I^{er} 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^{os} 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 l'article 4 du titre I^{er} du R.R.U. est situé dans la section 1^{ère} du chapitre II, intitulée «implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté»; que selon l'article 2, la construction en mitoyenneté est une «construction comportant au minimum un mur situé sur ou contre une limite mitoyenne latérale»; que tel n'est le cas ni de la construction existante, ni de la construction projetée, en sorte que l'article 4 n'est pas applicable en l'espèce et qu'en tant qu'il est pris de la violation de cette disposition, le moyen est irrecevable;

Considérant qu'en revanche, les articles 7 et 8 du titre I^{er} du R.R.U. sont situés dans la section 2 du chapitre II, intitulée «implantation et gabarit des constructions isolées», la construction isolée étant définie par l'article 2 comme étant celle «dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne», en sorte que ces dispositions sont applicables en l'espèce;

Considérant que l'article 7, § 1^{er}, dispose comme suit:

« Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites 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.»;

Considérant que les requérants se limitent à affirmer: «ceci n'est pas du tout le cas, particulièrement en façade ouest»; que s'ils relèvent que «l'implantation dépasse de plus de trois mètres la construction voisine la plus profonde», ils font ainsi référence à une limite chiffrée tirée de l'article 4, inapplicable en l'espèce; que, dans sa motivation, l'acte attaqué relève que «le choix d'une architecture en arc de cercle [...] permet de s'écarter sensiblement des limites mitoyennes et de créer des perspectives dégagés pour les riverains»; que les requérants sont en défaut d'établir l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation à cet égard et, partant, de la violation de l'article 7 du titre I^{er} du R.R.U.;

Considérant que l'article 8 est rédigé de la manière suivante:

«§ 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 que la disposition précitée ne contient aucune indication relative à ce qu'il convient d'entendre par la hauteur d'un bâtiment; qu'habituellement, la hauteur est mesurée en mètres; que, s'agissant des constructions en mitoyenneté que visent les dispositions de la section 1^{ère} du chapitre II du titre I^{er} du R.R.U., il résulte des articles 5, § 1^{er}, et 6, § 1^{er}, déterminant la manière dont est calculée la hauteur respectivement des façades avant et des toitures, que celle-ci y est entendue en mètres; qu'il en va en particulier ainsi de la notion de «hauteur moyenne», utilisée par l'article 5, § 1^{er}, alinéa 4, et l'article 6, § 1^{er}, alinéa 5; qu'il ne résulte d'aucune disposition du R.R.U. qu'en ce qui concerne les constructions isolées, visées par la section 2 du chapitre précité, la hauteur serait déterminée par le nombre de niveaux; que, d'ailleurs, des bâtiments dont la hauteur est identique ne comportent pas nécessairement le même nombre de niveaux, lequel est lié à l'organisation des volumes à l'intérieur d'un

bâtiment; que, dans ces conditions, il y a lieu de conclure, *prima facie*, que la hauteur visée à l'article 8 doit être calculée en mètres;

Considérant qu'en faisant valoir que le projet comporte trois niveaux (rez + 2) alors que la moyenne pour les bâtiments jouxtant le projet est de deux niveaux (R + 1), les requérants dénoncent la violation de l'article 8 du titre I^{er} du R.R.U. en ce que le projet litigieux dépasse la hauteur admissible en vertu de cette disposition; que le moyen est recevable;

Considérant que les dossiers administratifs ne comportent aucune information relative à la hauteur des immeubles situés sur les terrains entourant la parcelle concernée par le projet litigieux;

Considérant que la partie intervenante, titulaire du permis, dépose toutefois un relevé de la hauteur des immeubles situés aux adresses suivantes: avenue Baron d'Huart: n/s 43, 45 (maison de repos existante), 49, 51, 56, 58, 60, 62, 64 et 66; avenue Lieutenant -Général Pire: n/s 18, 20, 22 et 24, ainsi que le bâtiment sis à l'arrière, sur la parcelle cadastrée 361 X 12; que, sur la base de ces éléments, elle constate que la hauteur moyenne des immeubles entourant le terrain considéré est de 12,40 mètres ou de 12,15 mètres, selon que l'on prend ou non en considération le bâtiment existant, sis avenue Baron d'Huart, n/ 45, alors que la partie la plus élevée de la construction projetée est de 11 mètres, en sorte que, selon elle, le prescrit de l'article 8 est respecté;

Considérant que la partie requérante soutient, à l'audience, qu'il n'y a pas lieu de tenir compte du relevé des hauteurs déposé par la partie intervenante, pour le motif que ces éléments ne figurent pas aux dossiers administratifs, que l'autorité ne s'est pas prononcée sur la base de ces éléments, que rien ne permet de déterminer comment les hauteurs ont été calculées et, en particulier, si elles l'ont été dans le respect des prescriptions du R.R.U. à cet égard; qu'elle estime qu'elle ne peut contester la légalité de l'acte attaqué que sur la base des éléments dont elle dispose et qu'elle ne peut être tenue de supporter les lacunes des dossiers;

Considérant que la seule question qui doit être tranchée pour statuer sur le moyen en tant qu'il dénonce la violation de l'article 8 du titre I^{er} du R.R.U., est celle de savoir si la hauteur du bâtiment en projet ne dépasse pas la hauteur maximale prescrite par cette disposition; qu'aucune règle n'impose que la demande de permis comporte l'indication de la hauteur des immeubles situés sur les terrains entourant le terrain sur lequel les constructions autorisées seraient implantées; que les requérants sont en défaut

d'indiquer en quoi le relevé des hauteurs effectué par la partie intervenante serait inexact; qu'au stade de l'examen du caractère sérieux du moyen, il n'existe aucun motif de ne pas avoir égard à ce relevé;

Considérant, quant aux bâtiments qui doivent être pris en considération pour déterminer la moyenne des hauteurs, que l'article 2 du titre I^{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; qu'il ne constitue pas un terrain qui «entoure le terrain considéré», en sorte que la hauteur du bâtiment existant de la maison de repos ne peut être intégrée dans la moyenne visée au § 1^{er} de l'article 8 précité; que, par ailleurs, il paraît résulter tant du plan d'implantation que de l'extrait du plan cadastral, qu'en «neutralisant» l'avenue Baron d'Huart, les immeubles sis aux n/s 54 et 68 devraient également être pris en considération pour calculer la moyenne visée à l'article 8; que la moyenne calculée par la partie intervenante ne tient pas compte de la hauteur de ces deux immeubles, laquelle ne figure pas sur le relevé que cette dernière a produit;

Considérant qu'aucune pièce des dossiers ne permet de déterminer la hauteur des immeubles sis aux n/s 54 et 68 de l'avenue Baron d'Huart; que toutefois, eu égard à la hauteur des quatorze autres bâtiments pris en considération, la moyenne visée à l'article 8 précité ne serait inférieure à 11 mètres, ce qui correspond à la hauteur maximale de la construction projetée, et ladite prescription ne serait donc violée, que dans l'hypothèse où la hauteur de ces deux immeubles ne dépasse pas, en moyenne, 2,97 mètres, ce qui s'avère impossible eu égard à leur gabarit qui est, respectivement, de $R + 2 + T$ et $R + 1 + T$;

Considérant que le moyen ne peut être retenu en tant qu'il est pris de la violation des prescriptions du titre I^{er} du R.R.U.; que, partant, il ne peut l'être en tant qu'il conteste la régularité de l'enquête publique;

Considérant que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'un deuxième moyen est pris de la violation de l'article 153, § 2, du CoBAT, de l'article 1.1 du plan régional d'affectation du sol adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 (PRAS), des articles 4, 7 et 8 du titre I^{er} du R.R.U., du «principe général de bon aménagement du territoire»,

ainsi que de «l'erreur manifeste sur les causes et les motifs»; qu'après avoir rappelé que le PRAS affecte la zone à l'habitation à prédominance résidentielle et soulignant la qualification de l'îlot concerné comme un «îlot de bonne qualité», les requérants soutiennent que la partie adverse n'a pas apprécié à suffisance la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone; qu'ils soulignent que le nombre de logements passera de 41 à 80 et l'emprise au sol, qui est actuellement de 396,53 m², sera de 930,5 m²; qu'ils soulignent en particulier les éléments suivants:

- l'emprise au sol est plus que doublée par rapport à la situation actuelle et dépasse les deux tiers de la profondeur de la parcelle, en sorte que le bâtiment en projet devient l'élément principal du home;
- l'impact volumétrique est déraisonnable dans un quartier vert et arboré, le bâtiment projeté étant entouré de maisons unifamiliales à un ou deux étages au-delà du rez;
- le bâtiment projeté est peu intégré au bâti existant sur le plan de la volumétrie et du style architectural, notamment en raison du recours aux toitures plates et à une architecture en arc de cercle;
- le projet porte atteinte au cadre de vie en termes de tranquillité et d'intimité et dans son avis du 22 juin 2006, la commission de concertation a particulièrement relevé le doublement du nombre de chambres;
- le bâtiment projeté sera implanté en intérieur d'îlot, ce qui aurait dû inciter la partie adverse à être particulièrement scrupuleuse;
- la construction projetée entraînera une diminution de la valeur vénale des biens qui l'entourent;
- la sécurité du site n'est pas assurée, dès lors que les services d'incendie ne disposent pas d'un passage d'une largeur de 4 mètres, les descentes d'eau de la façade latérale du bâtiment diminuant le passage d'environ 20 cm;

que les requérants font valoir qu'en justifiant sa décision eu égard à l'activité spécifique du home, et, partant, en laissant entendre que l'appréciation serait différente pour un immeuble à appartements, la commune méconnaît la prescription 1.1 ainsi que le glossaire du PRAS, lesquels ne font aucune distinction entre les immeubles résidentiels et les maisons de repos; qu'ils soutiennent que les considérations relatives à la viabilité du home ne pouvaient être retenues par la partie adverse, dès lors que l'a.s.b.l. CEBIM a acheté un autre home et que sa viabilité pourra être assurée par les économies d'échelle dans la gestions des deux implantations;

Considérant que le terrain concerné par le projet autorisé par l'acte attaqué est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS; que selon la prescription 1.1 du PRAS «ces zones sont affectées au logement»; que le glossaire du

PRAS inclut les maisons de repos dans la notion de «logement»; qu'il résulte de l'examen du premier moyen que l'acte attaqué ne viole nullement les articles 4, 7 et 8 du titre I^{er} du R.R.U.;

Considérant que c'est à l'autorité administrative qu'il revient d'apprécier la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, cette appréciation ne pouvant être censurée par le Conseil d'Etat que si elle est empreinte d'un erreur manifeste;

Considérant que depuis la première demande de permis, le projet a évolué, ainsi que le constate l'acte attaqué, lequel mentionne «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 la référence que font les requérants à l'avis de la commission de concertation du 22 juin 2006 n'est donc pas pertinente; que l'avis de la commission, donné le 6 mars 2008 à propos de la troisième demande, est, quant à lui, favorable; que, si la commission de concertation avait relevé, en juin 2006, que l'extension projetée deviendrait l'élément principal du home, elle constate en revanche, le 6 mars 2008, que le bâtiment projeté a été réduit, notamment par la suppression d'un niveau du côté de la rue Félix De Keuster et que le «volume de l'extension est inférieur à ceux du bâtiment existant», cette assertion étant reprise dans la motivation de l'acte attaqué; que si les requérants se fondent, pour déterminer l'importance respective du bâtiment existant et du projet, sur l'emprise au sol, tel n'a pas été le critère retenu par la commission de concertation, qui, dans son avis du 22 juin 2006, a pris en considération la surface de plancher; qu'il résulte des dossiers, et spécialement de la pièce n/9 du dossier de la commune, qu'à la suite des modifications apportées consécutivement à l'avis de la commission de concertation du 8 mars 2007, la surface de plancher du bâtiment projeté est inférieure à celle du bâtiment existant; qu'au demeurant, les requérants sont en défaut d'établir que l'emprise au sol de la maison de repos après l'extension projetée, qui atteindrait 35 % de la surface du terrain, serait manifestement excessive; qu'il en va de même de l'impact volumétrique, qui a été diminué à l'occasion des différentes évolutions de la demande de permis d'urbanisme et a pu raisonnablement être jugé compatible avec le bon aménagement des lieux; que, dans sa motivation, le permis attaqué constate «que les arbres (mélèze et sapin) situés de part et d'autre de l'extension sont maintenus» et «que l'aspect végétal du site sera sauvegardé par les plantations à réaliser selon le plan d'implantation n/001 C»; que le quartier n'est pas constitué exclusivement de maisons unifamiliales, l'extension portant sur une maison de repos préexistante et un immeuble à appartements étant implanté aux n/ 49-51 de l'avenue Baron d'Huart; que le traitement architectural des toitures et la

construction de l'extension en arc de cercle tendent, d'une part, à diminuer la hauteur des bâtiments projetés et, d'autre part, à les éloigner des limites mitoyennes; qu'il s'agit de modifications apportées au projet initial en vue de répondre à des observations formulées à l'occasion des enquêtes publiques et à sauvegarder le bon aménagement des lieux, les requérants étant en défaut d'établir que l'appréciation de la commune à ce sujet serait entachée d'une erreur manifeste; que, sans qu'il soit besoin de déterminer si la diminution de la valeur vénale d'un bien en raison de l'octroi d'un permis d'urbanisme relatif à une parcelle voisine constitue en soi l'indice de ce que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation, il suffit de constater que la requête ne contient à cet égard qu'une allégation non étayée; qu'en ce qui concerne l'impact du projet sur la tranquillité et l'intimité, les requérants sont en défaut d'identifier les nuisances qu'entraînerait l'augmentation de la capacité de la maison de repos actuelle et d'établir qu'elles seraient telles qu'en autorisant cette augmentation, l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; que, s'agissant de la sécurité, le Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente ne formule aucune objection dans ses avis des 7 décembre 2006 et 15 janvier 2008 et que l'acte attaqué impose les conditions énoncées par ledit Service dans son avis du 7 décembre 2006, que confirme l'avis du 15 janvier 2008;

Considérant que si la motivation de l'acte attaqué fait état de la nécessité, pour la maison de repos, d'augmenter le nombre de lits en vue d'assurer sa viabilité, ainsi que des besoins croissants en la matière, ces éléments n'y apparaissent pas comme constituant des motifs déterminants, au contraire des considérations relatives à la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux; qu'il ne résulte en tout cas pas de ladite motivation que l'autorité aurait eu égard à un quelconque besoin d'augmenter le nombre de lits de la maison de repos pour autoriser un projet qui, s'il avait porté sur de simples immeubles à appartements, n'aurait pas été jugé compatible avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que du «principe général de droit de motivation»;

que, reproduisant un extrait de l'avis défavorable de la commission de concertation du 22 juin 2006, ils reprochent à la partie adverse de ne pas avoir motivé sa décision au regard des éléments qui justifiaient cet avis et qui, selon eux, n'ont pas disparu:

l'importance de l'emprise au sol, qui fait de l'extension projetée l'élément principal de la maison de repos, le nombre de chambres et la charge anormale pour le voisinage;

que, par ailleurs, les requérants relèvent qu'en application de l'article 242*bis* de la Nouvelle loi communale, le conseil communal a adopté, le 28 février 2007, un programme de politique générale dans lequel il est notamment énoncé ce qui suit:

« la Commune sera soucieuse de maintenir les qualités résidentielles de nos quartiers, voués essentiellement à l'habitat et de sauvegarder la totalité des espaces verts consacrés par le PRAS. Dans cet esprit, celui-ci continuera à combattre toute densification excessive de nos quartiers en évitant notamment la multiplication d'immeubles dans des rues à typologie de maisons unifamiliales ...»;

qu'ils soutiennent que, dès lors qu'il autorise une densification très importante en intérieur d'îlot, l'acte attaqué aurait dû être motivé spécifiquement par rapport à ce programme et exposer les raisons qui justifient une telle densification;

qu'enfin, ils font valoir qu'un motif déterminant de la décision attaquée est qu'il s'avère indispensable d'augmenter le nombre de lits afin d'assurer «la viabilité du home», qu'un tel motif n'est nullement avéré sur la base des pièces du dossier et qu'au contraire l'achat d'un autre home par l'a.s.b.l. concernée tend à contredire l'importance de l'augmentation nécessaire;

Considérant qu'ainsi qu'il a été exposé à propos du deuxième moyen, l'avis donné par la commission de concertation le 22 juin 2006 sur un premier projet est devenu obsolète, la demande de permis ayant évolué; que tant la commission de concertation, dans ses avis des 8 mars 2007 et 6 mars 2008, que le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins, dans la motivation de l'acte attaqué, font état des modifications apportées au projet; que l'acte attaqué mentionne notamment que «le projet a été revu tant en volumétrie que pour l'aspect architectural»; qu'il constate que «le volume de l'extension est inférieur à ceux du bâtiment existant»; qu'il fait notamment état de ce que l'extension comporte un niveau de moins côté rue Félix De Keuster; qu'il a égard à la diminution du nombre de chambres; qu'il apparaît dès lors que la motivation de l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles les objections qui avaient été soulevées à l'égard du premier projet ont été rencontrées;

Considérant, sans qu'il soit besoin, au stade de l'examen de la demande de suspension, de déterminer si le collège avait l'obligation de motiver sa décision par rapport «au programme de politique générale», la motivation de l'acte attaqué fait état notamment de la circonstance qu'à l'occasion d'une première demande de permis d'urbanisme, le premier projet avait été jugé trop dense et que le premier projet a été ensuite revu pour répondre à cette objection; que l'autorité a également égard aux modifications apportées en vue de sauvegarder le caractère verdoyant de la parcelle

concernée; que l'auteur de l'acte attaqué expose ainsi clairement les raisons pour lesquelles la «densification» de l'intérieur de l'îlot est acceptable à ses yeux;

Considérant qu'ainsi qu'il a été relevé à l'occasion de l'examen du deuxième moyen, le motif relatif à la nécessité, pour le home, de s'agrandir en vue de garantir sa viabilité, ne constitue nullement un motif déterminant;

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions prescrites pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le premier avril deux mille neuf par:

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS.

I. KOVALOVSKY.