

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R E T

n° 212.006 du 14 mars 2011

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 élu domicile chez
Me J. LAURENT, avocat,
rue Defacqz 78/80
1060 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune de Woluwe-Saint-Pierre,**
ayant élu domicile chez
Mes S. DEPRÉ & 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 CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 juillet 2008 par Willy APPELTANS, Jean-Baptiste DEMEURE, Mireille LEPRINCE-VRANCKX, Georges HUISMANS et Thierry PONCELET, en ce qu'elle tend à l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 19 mai 2008 par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-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° 192.126 du 1^{er} avril 2009 rejetant la demande de suspension;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par les parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 5 juin 2009 qui accueille la demande d'intervention de l'a.s.b.l. Cebim introduite le 6 août 2008;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 4 février 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} mars 2011;

Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me O. VAN DER KINDERE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et Me B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur;

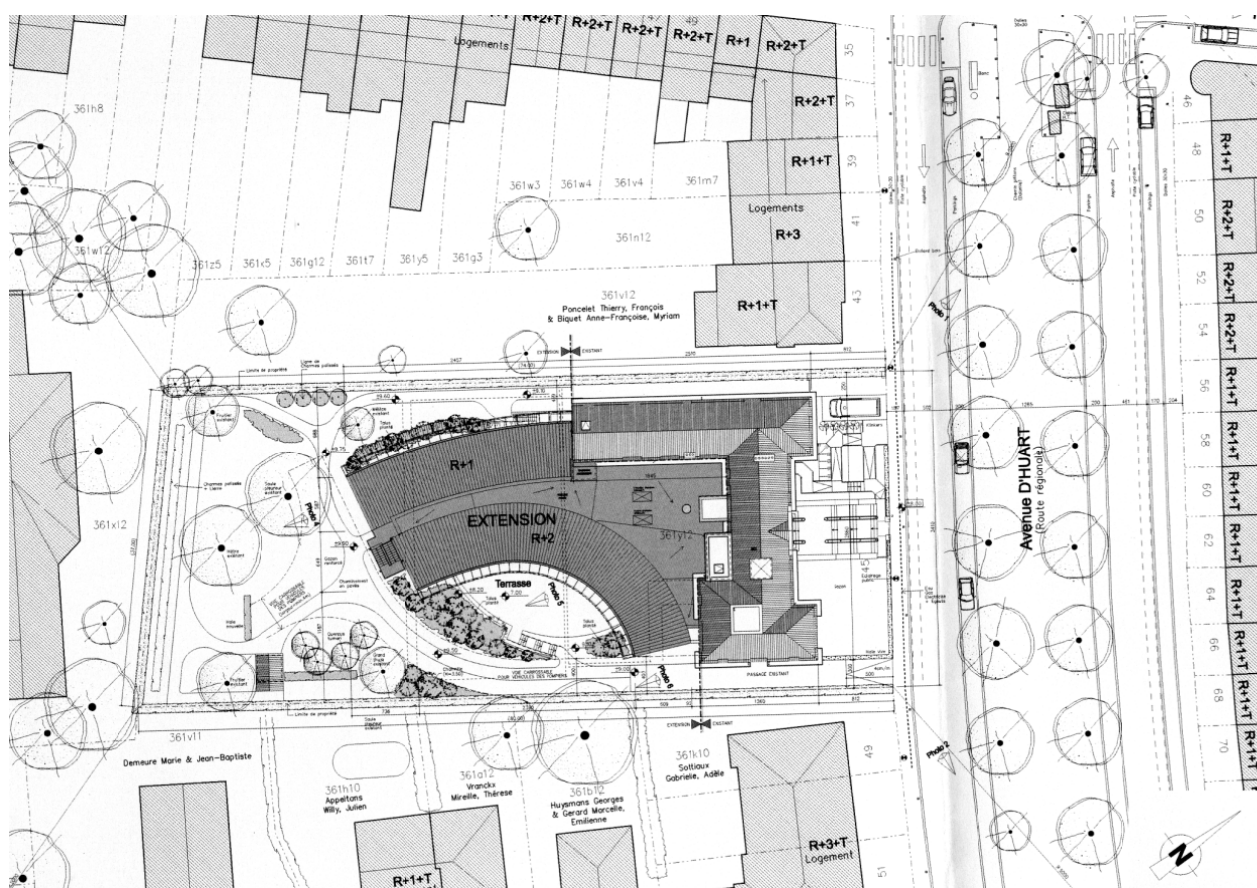
Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

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 Woluwe-Saint-Pierre une demande de permis d'urbanisme pour un bien sis avenue Baron d'Huart 45, cadastré nE 361 H 6. Le projet vise à augmenter la capacité d'hébergement d'une résidence existante pour personnes âgées. Après avis défavorable de la commission de concertation, ce projet est abandonné.

Le 15 décembre 2006, une deuxième demande de permis d'urbanisme est introduite pour le même bien et dans le même but. Un permis d'urbanisme a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 2 juillet 2007, mais il est retiré le 19 novembre, un recours en annulation ayant été introduit.

Une troisième demande de permis d'urbanisme est introduite par la même 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. Le projet s'implante comme suit:



Une enquête publique est organisée du 11 au 25 février. Des réclamations sont introduites par le premier et le quatrième requérants, ainsi que par Me Jean Laurent, au nom de divers riverains. Une pétition est remise le 6 mars à l'occasion de la réunion de la commission de concertation, qui donne un avis dont la teneur sera largement reproduite dans l'acte attaqué, cité plus loin. Le 18 mars, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis identique, pour les mêmes motifs, de même que le fonctionnaire délégué le 6 mai 2008.

Le 19 mai, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis, qui constitue l'acte attaqué. Celui-ci porte notamment les passages suivants:

« Art.1^{er} Le permis est délivré à l'a.s.b.l. CEBIM représentée par M. Ch. DEJAER pour les motifs suivants :

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 celui 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 nE 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 nE 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:

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

2E 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 1^{er} - 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;

3E 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;

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

Considérant que les requérants prennent un premier moyen 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 (R.R.U.), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006 et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'ils 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, nE^s 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 dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire, les requérants exposent qu'il n'y a pas lieu de tenir compte du relevé des hauteurs déposé par la partie intervenante, car ces éléments ne figurent pas au dossier administratif, alors qu'un tel dossier a pour but de permettre au juge de statuer sur la base d'une connaissance aussi précise que possible des circonstances de fait et des motifs de droit qui ont conduit à l'élaboration de l'acte attaqué; qu'ils en déduisent que seul le dossier administratif peut faire foi et que la partie adverse ne semble pas s'être assurée que l'article 8 du R.R.U. était respecté; qu'ils ajoutent que rien ne permet de déterminer comment les hauteurs ont été calculées par l'intervenante; qu'ils soutiennent que l'erreur manifeste d'appréciation constitue une violation du principe général de droit du raisonnable qui interdit à l'autorité d'agir contrairement à toute raison et que la partie adverse a méconnu les principes de bonne administration et notamment celui de minutie;

Considérant que le moyen n'est pas recevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article 6.10, de la Convention d'Aarhus du 25 juin 1998, d'une part parce que cette disposition est rédigée en des termes («Chaque Partie veille à ce que...») qui impliquent qu'elle n'est pas directement applicable, d'autre part, parce que la requête n'indique pas en quoi cette disposition aurait été violée; qu'il n'est pas davantage recevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article 191 du CoBAT, faute d'indiquer en quoi cette disposition aurait été méconnue; que l'argumentation du mémoire en réplique fondée sur la violation du «principe de minutie» ne peut être retenue, le «principe» invoqué n'étant pas en soi une règle de droit positif, mais seulement une ligne de conduite à suivre en vue d'éviter de commettre des illégalités; que celle qui dénonce la violation du principe de bonne administration ne peut non plus l'être, vu que, dans la mesure où ce principe désigne l'une ou l'autre règle de comportement obligatoire qu'il aurait au demeurant été bon de mieux identifier, il n'est pas d'ordre public et ne peut être invoqué pour la première fois dans le mémoire en réplique;

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 n'est pas fondé;

Considérant que 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; 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 que «ceci n'est pas du tout le cas, particulièrement en façade ouest»; qu'en tant qu'ils relèvent que «l'implantation dépasse de plus de trois mètres la construction voisine la plus profonde», ils font référence à l'article 4 du titre I^{er} du R.R.U., 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 dégagées pour les riverains»; qu'il n'apparaît pas que le bâtiment contesté ne soit pas implanté «à une distance appropriée des limites du terrain», et qu'en tout cas les requérants n'établissent pas que la partie adverse aurait commis là une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'article 8 du titre I^{er} du R.R.U. est rédigé 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 que la disposition précitée ne contient aucune indication relative à ce qu'il convient d'entendre par la hauteur d'un bâtiment; qu'il convient de se référer au sens usuel des termes, selon lequel la hauteur d'un bâtiment est mesurée en mètres par référence au niveau du terrain;

Considérant que dans le dossier administratif déposé par la partie adverse, la hauteur des bâtiments avoisinants n'est mentionnée que sur le plan d'implantation, et y est exprimée en nombre de niveaux; que l'intervenante a déposé une note dans laquelle les hauteurs de son immeuble existant et de treize immeubles voisins sont mentionnées au centimètre près;

Considérant que la partie intervenante a, comme les autres parties, le droit de déposer au dossier des documents qu'elle juge utiles à la solution du litige; qu'il n'y a pas lieu d'écarter ce document des débats au motif qu'il ne figure pas dans le dossier administratif et que, par conséquent, la partie adverse n'y a pas eu égard au cours de la préparation de l'acte attaqué; que la critique formulée par le moyen porte en effet sur le point de savoir si l'article 8 du titre I^{er} du R.R.U. est respecté, et non sur celle de savoir si la partie adverse avait bien vérifié qu'il était respecté;

Considérant qu'il résulte de ce document, dont il n'est pas allégué qu'il serait entaché d'erreurs, que la hauteur moyenne des immeubles mentionnés sur ce document est de 12,40 mètres ou de 12,15 mètres, selon que l'on prend ou non en considération le bâtiment qui existe déjà sur ce terrain; que la partie la plus élevée de la construction projetée est de 11 mètres; qu'il s'ensuit que l'article 8 est respecté;

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; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen 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 souligné 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 gestion 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 entachée d'une 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 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 celui 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 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'il n'apparaît pas que l'emprise au sol de la maison de repos après l'extension projetée, qui atteindrait 35 % de la surface du terrain, soit 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 nE 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 nE 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, sans qu'aucune

erreur manifeste d'appréciation n'apparaisse; que la diminution alléguée mais non étayée, de la valeur vénale de biens en raison de l'octroi d'un permis d'urbanisme relatif à une parcelle voisine n'établit pas que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'en ce qui concerne l'impact du projet sur la tranquillité et l'intimité, les nuisances que pourrait entraîner l'augmentation de la capacité de la maison de repos actuelle ne constituent pas des troubles anormaux dont la partie adverse devrait veiller à prémunir les voisins; que, s'agissant de la sécurité, le Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente n'a formulé aucune objection dans ses avis des 7 décembre 2006 et 15 janvier 2008 et 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 qu'en tant que 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, il comporte une appréciation de l'opportunité économique du projet et non une considération d'ordre urbanistique; que ce motif est dépourvu de pertinence en ce qui concerne le permis d'urbanisme, mais il ne le vicie pas non plus; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

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; qu'ils relèvent qu'en application de l'article 242bis 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'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 le premier projet est devenu obsolète, la demande de permis ayant évolué; que tant la commission de concertation, dans ses avis ultérieurs (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 que le «programme de politique générale» de la commune est un document de portée purement politique; que la partie adverse n'est pas tenue de motiver les décisions administratives qu'elle prend par référence à ce document; que 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 projet avait été jugé trop dense et que ce projet a été ensuite revu pour répondre à cette objection; que l'autorité a également eu 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; 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 pas un motif déterminant; que le troisième moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1875 euros, sont mis à charge des parties requérantes à concurrence de 375 euros chacune..

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le quatorze mars deux mille onze par :

M. M. LEROY,	président de chambre,
M. Ph. QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
Mme C. DEBROUX	conseiller d'État,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY