

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 63.071 du 18 novembre 1996

A.71.985/III-22.761

En cause : 1. **BLANCKAERT** Simone,
 2. **DANNEVOYE** Frédérique,
 ayant toutes deux élu domicile
 chez Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
 rue de Suisse 24
 1060 Bruxelles,

contre :

la Commune de Ganshoren.

Partie intervenante :

la Société anonyme BOUWBEDRIJF JANSSENS,
ayant élu domicile chez
Me Dirk LINDEMANS, avocat,
avenue Louise 341/8
1050 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande de mesures provisoires introduite le 12 novembre 1996 selon la procédure d'extrême urgence par Simone BLANCKAERT et Frédérique DANNEVOYE, tendant à ce qu'il soit fait défense à toute personne de poursuivre directement ou indirectement par le recours à des tiers, les travaux de construction de quatre immeubles à appartements sur une parcelle de terrain sise entre l'avenue Bach et la place Mail à Ganshoren;

Vu la demande introduite le 31 juillet 1996 par les mêmes requérantes et par François MINNEN, qui tend à

la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 mai 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de Ganshoren à la société anonyme BOUWBEDRIJF JANSSENS en vue de la construction des quatre mêmes immeubles à appartement (affaire inscrite sous les références A.70.140/III-22.423 et renvoyée à la V^{ème} chambre sous les références A.70.140/V-1470);

Vu l'ordonnance du 12 novembre 1996, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 13 novembre 1996 à 15 heures;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me BOURTEMBOURG, avocat, comparaisant pour les requérantes, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse et Me LINDEMANS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. JAUMOTTE, 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 la société anonyme BOUWBEDRIJF JANSSENS demande à intervenir dans la procédure de mesures provisoires d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que l'article 18 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat permet à celui-ci d'ordonner des mesures provisoires lorsqu'il est saisi d'une demande de suspension, et dans les conditions prévues à l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}; que cette dernière disposition n'autorise de suspendre l'exécution d'un acte «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»; que, dans l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, l'article 8 porte que la demande de suspension contient notamment (4°) «un exposé des faits et des moyens de nature à justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué» et (5°) «un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable», mais que l'article 26 ne contient aucune règle similaire pour les demandes de mesures provisoires; qu'il s'ensuit que, pour que des mesures provisoires puissent être ordonnées, il faut que, dans la demande de suspension sur laquelle se greffe la demande de mesures provisoires, des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué soient invoqués et que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que, dans la demande de suspension, les requérantes exposent notamment comme suit le préjudice grave difficilement réparable que l'exécution immédiate de l'acte attaqué pourrait causer :

- " 1. L'acte attaqué délivre un permis d'urbanisme visant à la construction d'un vaste complexe comportant 4 immeubles à appartements composés de 2, 3, et 6 étages.

Un tel projet est incompatible avec le bâti existant spécialement quant à la conception architecturale des toitures et partant nuit au bon aménagement des lieux.

Il risque ainsi de causer aux requérants, ainsi qu'aux autres riverains, un préjudice grave en ce qu'il autorise une construction d'importance non conforme au plan particulier d'aménagement, laquelle va modifier de manière significative leur environnement immédiat.

On soulignera à cet égard que les nuisances que va engendrer le projet, sont liées, dans un premier temps, au chantier de construction, mais aussi, et surtout, à l'augmentation significative de la densité de population, les bâtiments projetés se trouvent déjà dans un quartier fortement habité.

A cela s'ajoutent les inconvénients liés au trafic automobile et aux difficultés de stationnement incontestables, et non négligeables, qu'entraînera le projet litigieux sachant en outre qu'il ne respecte point les dispositions fixées par le plan particulier d'aménagement en matière du nombre minimum d'emplacements de parking.

On précisera que le quartier connaît déjà une intensité de trafic considérable de même que des problèmes en matière de stationnement.

On aura également égard à la circonstance que le projet emporte la suppression des plantations existantes sur le terrain, que le demandeur de permis s'est abstenu de décrire dans sa demande.

2. (...).

3. En vain objecterait-on qu'un plan d'aménagement en vigueur autorise de telles constructions : d'une part, en tout état de cause, le projet autorisé méconnaît le prescrit du plan particulier d'aménagement; d'autre part, les conceptions urbanistiques, s'agissant de l'aménagement du quartier, se sont à ce point modifiées que le conseil communal, suivant la demande faite par des habitants a sollicité sa mise en révision de sorte qu'il ne pourrait être soutenu que la source du préjudice doit être trouvée dans le plan particulier d'aménagement lui-même";

Considérant qu'il ressort des débats que les quatre immeubles à appartement litigieux seront implantés à peu de chose près aux emplacements prévus par le plan particulier d'aménagement; que les différences, quant à l'emplacement exact des constructions sont minimales, et que toute une zone prévue pour la construction d'un cinquième immeuble sera aménagée en cours et jardins; qu'en ce qui concerne les hauteurs des bâtiments, sous réserve des étages techniques qui posent un problème distinct qui sera examiné plus loin, le bloc A, où deux étages sont autorisés, ce qui correspond à une hauteur sous corniche de 9 m, a une corniche à la cote 11.82, le trottoir étant à la cote 2.82, soit une hauteur d'exactly 9 m; que le bloc

B, où deux étages sont également autorisés, a une corniche aux environs de la cote 12, le trottoir étant à la cote 3.32, soit une hauteur d'environ 8.7 m; que, le bloc C, où trois étages sont autorisés, ce qui correspond à une hauteur sous corniche de 12 m, s'élève aux environs de la cote 15.00, le trottoir étant à la cote 3.32, soit une hauteur d'environ 11.7 m; que dans le bloc DE, sont autorisés quatre étages côté Mail et cinq étages de l'autre côté, ce qui correspond à des hauteurs sous corniches de 15 m et de 17.5 m; que la différence tient à la dénivellation du sol, le même niveau étant le quatrième étage quand l'immeuble est vu côté Mail et le cinquième quand il est vu de l'autre côté; que le dernier étage, abstraction faite de l'étage technique, est à la cote 23.21, le trottoir, en pente, de la place Mail étant, au centre du bloc, à la cote 7.96, et côté amont, près de la cote 8.25, soit une hauteur de 15.25 m ou de 14.96 m selon la partie du trottoir considérée; que, de l'autre côté, le sol étant, avant travaux, à la cote 5.40, soit une hauteur de 17,81; qu'il s'ensuit qu'à première vue, et sans qu'il soit nécessaire d'examiner quel point de référence choisir pour mesurer la hauteur sis à front d'une voie publique en déclivité ou entre deux voies dont la différence de niveau ne correspond pas exactement à ce qui avait été évalué lors de l'établissement du PPA, et en retenant l'hypothèse la plus favorable aux requérantes, un des bâtiments pourrait dépasser d'au maximum 31 centimètres le gabarit autorisé; qu'en ce qui concerne l'étage technique, les prescriptions littérales du plan particulier d'aménagement l'autorisent «conforme aux dispositions des circulaires n° 41 et 41 bis des 5 août 1965 et 6 mars 1967 du Ministère des Travaux publics»; qu'à l'audience, aucune des parties n'a pu fournir d'indication quant au contenu de ces circulaires; que celles-ci autorisent expressément des locaux d'habitation dans l'étage technique, à côté des installations purement techniques (machineries d'ascenseur, bouche d'aération, etc.);

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner des mesures provisoires fait défaut; que la demande ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande en intervention introduite par la société anonyme BOUWBEDRIJF JANSSENS dans la procédure de mesures provisoires d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de mesures provisoires d'extrême urgence est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le dix-huit novembre 1900 nonante-six par :

M. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} NOTEBAERT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. LEROY.