

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 96.087 du 31 mai 2001

A.98.477/XIII-1982

En cause : **la Société anonyme**
J. HANSEN & Co.,
ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION et
Manuela von KUEGELGEN, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **la Commune d'Etterbeek,**
2. **VAN INGELGEM** Xavier,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Pierre VERGAUWE, avocat,
avenue Louise 32/33-34
1050 Bruxelles,
3. **DUJARDIN** Robert,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Luc CAMBIER, avocats,
rue J.-B. Meunier 22
1050 Bruxelles,
4. **UHL** Théodor,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 18 décembre 2000 par la société anonyme J. HANSEN & Co., tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 octobre 2000 «annulant les permis d'environnement 99/0173 et 99/0175 délivrés le 1^{er} octobre 1999 par l'I.B.G.E., ainsi que les décisions du Collège d'environnement RB 382/1, 2/99/5 - 00/346 et RB 380/1, 2/99/5 - 00/345 du 14 janvier 2000 et rejetant les recours introduits contre la décision RB 412 et 413/00/5 - 00/370 du 22 juin 2000 du Collège d'environnement»;

Vu la requête en annulation introduite simultanément par la même requérante;

Vu les requêtes introduites les 23, 25 et 29 janvier 2001 par lesquelles la commune d'Etterbeek, Xavier INGELGEM, Robert DUJARDIN et Théodor UHL demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 4 mai 2001 fixant l'affaire à l'audience du 21 mai 2001 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. MAUSSION, avocat, comparaissant pour la requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M. DEBATY, secrétaire et M. BARTHELEMY, ingénieur, comparaissant pour la première partie intervenante, Me A. MERCIER, loco Me J.-P. VERGAUWE, avocat, comparaissant pour la deuxième partie intervenante, Me A. MERCIER, loco Mes B. CAMBIER et L. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la troisième partie intervenante et Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la quatrième partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur;

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 du recours se présentent comme suit :

En avril 1998, la requérante a introduit une première demande de permis d'urbanisme tendant à la construction, à Etterbeek, de deux immeubles résidentiels : «Les Tulipiers», implanté à front de la rue Gérard et qui compte trente-quatre appartements et quarante emplacements pour voitures, et «Les Érables», dont l'accès se fait par l'avenue de l'Yser mais qui est construit à l'intérieur de l'îlot et qui comprend quatre-vingt-six appartements et autant d'emplacements de stationnement; les aires de stationnement sont aménagées en sous-sol. Le projet s'implante dans un îlot appelé «parc Bosman» ou encore «clos du Cinquantenaire» et délimité par les rues d'Oultremont, Gérard et des Tongres, les avenues de Tervueren et de l'Yser. On y trouve déjà deux immeubles comparables à ceux qui sont projetés, mais

le reste s'est maintenu à l'état semi-naturel du fait que le projet initial - conçu dans les années septante - n'a pas été entièrement réalisé. Le centre de l'îlot est traversé par un sentier public qui va de la rue Gérard à l'avenue de Tervueren. A l'est du sentier subsistent les anciens bassins d'une villa «art déco» détruite. Au-delà se trouve un terrain vague où la végétation est dense. De part et d'autre du chemin subsistent de grands arbres qui composaient le jardin de la «villa Bosman». Les qualités architecturales et la richesse biologique de l'intérieur de l'îlot font l'objet d'appréciations divergentes. La commission de concertation a donné le 13 octobre 1998 un avis défavorable au premier projet de la requérante, suggérant d'en réduire l'ampleur et d'en améliorer les caractéristiques architecturales, jugées trop différentes du bâti environnant, et recommandant de prendre des précautions pour protéger la plupart des arbres à haute tige. Le 9 décembre, le fonctionnaire délégué a émis un avis négatif, en conséquence de quoi le permis fut refusé le 16 décembre de la même année.

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été introduite par la requérante le 4 mars 1999. Les 23 et 25 mars suivants sont également déposées deux demandes de permis d'environnement (une par immeuble) visant les rubriques 52a (stockage de déchets inertes), 69b (emplacements couverts pour véhicules automobiles) et 164a (extracteurs d'air et ventilateurs) de la nomenclature des installations classées. S'agissant d'établissements de classe IB, les demandes seront instruites, en première instance, par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.). L'avis d'enquête publique, daté du 6 mai 1999, mentionne notamment ce qui suit :

« Nature de l'activité principale : immeubles de logement comportant des installations soumises à permis d'environnement.

Périmètre et zone :

la demande est située :

- au plan de secteur, en zone d'habitation, les avenues de Tervueren et de l'Yser sont des zones d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique;
- au projet de plan régional d'affectation du sol, dans une zone d'habitation, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement, intérieur d'îlot à maintenir. Les avenues de Tervueren et de l'Yser sont des espaces structurants;

Motif principal de l'enquête :

- * Ordonnance du 5 juin 1997 - installations de classe 1B,
- * le dossier fait l'objet d'un rapport d'incidences,
- * les travaux portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- * dérogations au règlement général de la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en ce qui concerne l'implantation, le gabarit de hauteur, la hauteur sous plafond, les toitures et les matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique.»

L'enquête s'est déroulée durant la période du 14 au 28 mai 1999 et a suscité un millier de réclamations. La plupart des réclamants ayant demandé à être entendus par la commission de concertation, une première réunion y a été entièrement consacrée, le 22 juin suivant. Le 29 juin, et après en avoir délibéré, la commission a émis l'avis que le nouveau projet pouvait être admis sous un certain nombre de conditions, notamment le maintien des arbres remarquables et la réduction du front de bâtisse de l'immeuble «Les Tulipiers» côté rue Gérard. Le 16 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins a donné un avis favorable sous réserve, notamment, de protéger les arbres et «d'accorder des dérogations au règlement général de la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en ce qui concerne l'implantation, le gabarit de hauteur, la hauteur sous plafond, les toitures et les matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique». Il y

est aussi tenu compte de ce que la présence de deux immeubles supplémentaires dans l'îlot est prévue depuis 1975 et considéré que les lacunes relevées par les réclamants dans le rapport d'incidences n'ont pas été de nature à induire en erreur la commission de concertation et les autorités publiques. L'avis du fonctionnaire délégué, donné le 23 juillet 1999, est favorable aux conditions fixées par le collège. Il accorde les dérogations demandées au règlement général de bâtisse. Le permis d'urbanisme autorisant la construction des deux immeubles a été délivré le 2 septembre 1999 et a fait l'objet de recours en annulation et en suspension de la part de riverains. Les demandes de suspension ont été rejetées par les arrêts n^{os} 87.737 et 87.738 du 31 mai 2000, en l'absence de moyen considéré sérieux.

Les permis d'environnement ont été délivrés par l'Institut bruxellois de gestion de l'environnement le 1^{er} octobre 1999, autorisant les aires de stationnement et le dépôt de déchets inertes. Les recours introduits contre ces actes par plusieurs riverains ont été rejetés par décision du collège d'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14 janvier 2000. Le 11 février suivant, les riverains en ont saisi le Gouvernement régional, la requérante formant, le 31 mars, un recours incident. Le 4 mai de la même année, le Gouvernement a rejeté les recours «faute d'objet», en raison de ce que la situation où le permis d'environnement aurait été délivré hors délai devrait être assimilée à celle d'un refus tacite devenu définitif en l'absence de recours de la société promotrice. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation encore pendant (93.320/XIII-1776).

Entre-temps, le 12 avril 2000, la requérante avait formé recours, à titre conservatoire, contre les refus tacites qui lui auraient été opposés par l'effet de la loi. Le 22 suivant, le collège d'environnement a

considéré, à l'instar de l'arrêt n° 87.738 du 31 mai 2000, que la société HANSEN était bien titulaire de permis d'environnement et rejeté les recours de leur bénéficiaire à défaut d'intérêt. Le 17 juillet suivant, des riverains ont contesté cette décision devant le Gouvernement régional.

Le 12 octobre 2000, par l'acte attaqué, le Gouvernement régional a retiré sa décision du 4 mai précédent en raison des illégalités qui l'affecteraient et «annulé» les permis d'environnement qui avaient été obtenus par la requérante.

Considérant que, par requêtes introduites les 23, 25 et 29 janvier 2001, la commune d'Etterbeek, Xavier VAN INGELGEM, Robert DUJARDIN et Théodor UHL demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'ils ont intérêt à la solution de l'affaire, soit comme voisins, soit en tant qu'autorité communale responsable de l'aménagement de son territoire; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable qu'elle expose comme suit :

« 1. L'on observera, à titre liminaire, que la situation qui se présente à ce jour est exclusivement due à l'acharnement de riverains qui, à l'exception de Monsieur Jean-Marc Salières, qui n'a toutefois attaqué que le permis d'urbanisme, sont tous propriétaires ou occupants de la résidence Les Charmes et qui tentent, de façon illégitime, de paralyser le projet développé par la requérante.

Ces requérants sont en effet sans intérêt à critiquer la construction des immeubles alors qu'ils sont, depuis toujours, parfaitement bien informés que des constructions seraient érigées à proximité de l'immeuble où ils habitent. L'immeuble Les Charmes fait en effet partie aux termes de l'acte de base qui le régit d'un ensemble destiné depuis l'origine à recevoir la construction de deux autres immeubles à appartements.

En réalité, l'ensemble des riverains ayant agi contre les permis d'environnement, tentent, de façon détournée, d'atteindre, par la voie des moyens invoqués contre ces permis d'environnement, le permis d'urbanisme du 2 septembre 1999 délivré à la requérante par la Commune d'Etterbeek.

Il est à cet égard manifeste et indubitable que depuis l'origine, les riverains cherchent à atteindre dans sa substance le permis d'urbanisme et à l'empêcher de produire ses effets, en vue d'obtenir le maintien en l'état non construit des terrains situés face à l'immeuble Les Charmes. Les riverains n'ont à cet égard eu de cesse d'utiliser tous les moyens imaginables en vue d'empêcher la réalisation du projet, en invoquant, au fur et à mesure, des arguments élaborés de toute pièce pour les besoins de la cause.

2. Or, en présence d'un refus définitif de permis d'environnement, tel celui-ci qui résulterait du maintien de l'arrêté attaqué et de la délibération du Gouvernement, ce permis d'urbanisme serait frappé de caducité par application de l'article 87 § 2 alinéa 2 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

La perte de ce permis, obtenu après de très nombreux efforts et concessions de la requérante, constituerait indubitablement un préjudice grave difficilement réparable résultant directement du maintien des effets des actes attaqués et plus spécialement de l'arrêté du 12 octobre 2000.

Le risque existe d'ailleurs que le permis d'urbanisme soit considéré comme caduc dans le cadre des recours en annulation introduits par les consorts Dujardin ainsi que MM. Uhl et Salières.

Les consorts Dujardin ont d'ailleurs déjà fait valoir dans le mémoire en réplique qu'ils ont déposé dans le cadre du recours en annulation pendant devant votre Conseil sous le n° G/A 87.735/XIII-1428, que l'arrêté du 12 octobre 2000 ici entrepris a des répercussions sur le permis d'urbanisme attaqué.

Ce préjudice est d'autant plus grave et difficilement réparable que l'obtention d'un nouveau permis d'urbanisme et de nouveaux permis d'environnement ne peut en aucune manière être considérée comme certaine et garantie.

Et, la gravité du préjudice est encore accentuée par le caractère manifeste et particulièrement important des illégalités entachant les actes attaqués.

Votre Conseil a déjà considéré à ce propos que la victime d'une telle illégalité grave ne peut être obligée de supporter le maintien de pareille situation.

Il en va d'autant plus ainsi en l'espèce dès lors qu'aucun motif environnemental ne sous-tend les actes attaqués et spécialement l'arrêté entrepris.

En outre, le projet connaît un succès particulièrement important, plusieurs dizaines de candidats acquéreurs ayant manifesté depuis 1998 déjà leur intérêt pour l'acquisition d'appartements dans les immeubles à construire (...). Une nouvelle paralysie du projet risquerait de provoquer dans le chef des candidats acheteurs et/ou locataires un désintérêt définitif pour le projet qui devrait alors être abandonné.

Le préjudice décrit est donc très grave et difficilement réparable voire irréparable et, à cette gravité, s'ajoute les conséquences financières particulièrement importantes qui résultent pour la requérante des actes attaqués. Certes, la requérante est consciente que ces conséquences ne constituent pas en soi la justification du préjudice grave et difficilement réparable nécessaire à la suspension des actes attaqués mais lesdites conséquences doivent néanmoins, et spécialement en l'espèce, tenir lieu d'élément d'appréciation du préjudice.

L'on retiendra également, dans l'appréciation de la balance des intérêts et dans l'optique du principe de proportionnalité, que le projet a largement évolué depuis les demandes introduites en 1998 et que les demandes nouvelles portent sur un projet considérablement réduit tant par rapport à la situation projetée dans l'acte de base que par rapport à celle qui résultait de la première demande de permis introduite en 1998 (...). Les permis tant d'urbanisme que d'environnement imposent en outre des conditions draconiennes destinées à préserver le plan d'eau ainsi que les arbres présents sur le terrain.

Il suit de l'ensemble de ces considérations que le risque de préjudice grave et difficilement réparable est établi».

Considérant, quant au premier aspect du préjudice invoqué, que l'acharnement prêté aux riverains et leurs arrière-pensées supposées ne sont pas un élément du préjudice que risque de causer l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant, quant au deuxième aspect du préjudice invoqué, qu'à supposer que l'exécution de l'acte attaqué entraîne la caducité des permis de bâtir dont la requérante est titulaire, il s'agirait sans conteste d'un préjudice grave, mais dont le caractère difficilement réparable n'est en rien étayé; qu'il n'apparaît d'aucun document et n'est même pas allégué que la viabilité économique de la requérante serait compromise; que s'il est vrai que, comme la requérante l'indique à l'audience, des démarches administratives compliquées devraient être commencées en vue d'obtenir de nouveaux permis d'urbanisme, sans assurance de les obtenir, il n'en reste pas moins qu'en l'absence de tout commencement des travaux, le préjudice apparaît comme principalement financier et, en principe, réparable;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la commune d'Etterbeek, Xavier INGELGEM, Robert DUJARDIN, et Théodor UHL dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la commune d'Etterbeek, Xavier INGELGEM, Robert DUJARDIN, et Théodor UHL, liquidés à la somme de 20.000 francs, sont mis à charge de la partie requérante

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trente et un mai deux mille un par :

MM. LEROY,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. LEROY.