

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 157.432 du 10 avril 2006

A.167.674/XIII-3959

En cause :

**DEVEEN** Frédéric,  
ayant élu domicile chez  
Me Eric BALATE, avocat,  
rue du Gouvernement 50  
7000 Mons,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe COENRAETS, avocat,  
boulevard de la Cambre 27  
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'association sans but lucratif CENTRE  
HOSPITALIER INTERREGIONAL EDITH CAVELL -  
LES CLINIQUES ET HOPITAUX DE BASILIQUE,  
DE BRAINE-L'ALLEUD-WATERLOO,  
EDITH CAVELL, LAMBERMONT ET  
DU PARC LEOPOLD**,  
en abrégé "**C.H.I.R.E.C.**",  
ayant élu domicile chez  
Mes Bernard PAQUES, Stéphane NOPERE  
et Christophe THIEBAUT, avocats,  
boulevard Lambermont 32  
1030 Bruxelles.

-----  
-  
**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 9 novembre 2005 par Frédéric DEVEEN,  
tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 1<sup>er</sup> septembre  
2005 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à l'association sans but  
lucratif CENTRE HOSPITALIER INTERREGIONAL EDITH CAVELL - LES  
CLINIQUES ET HOPITAUX DE LA BASILIQUE, DE BRAINE-L'ALLEUD-

WATERLOO, EDITH CAVELL, LAMBERMONT ET DU PARC LEOPOLD, en abrégé C.H.I.R.E.C., pour la transformation d'une maison d'habitation et d'un atelier en centre de consultation médical et dentaire lié à la Clinique de la Basilique, sur un bien sis à Ganshoren, avenue du Duc Jean 63;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 9 décembre 2005 par laquelle l'association sans but lucratif CENTRE HOSPITALIER INTERREGIONAL EDITH CAVELL - LES CLINIQUES ET HOPITAUX DE LA BASILIQUE, DE BRAINE-L'ALLEUD-WATERLOO, EDITH CAVELL, LAMBERMONT ET DU PARC LEOPOLD, en abrégé C.H.I.R.E.C., demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M<sup>me</sup> VOGEL, 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 22 février 2006 fixant l'affaire à l'audience du 7 mars 2006 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me C. DELHOUX, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me Chr. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me S. TOUSSAINT, loco Mes B. PAQUES, S. NOPERE ET Chr. THIEBAUT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> VOGEL, 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 de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis à Ganshoren, avenue du Duc Jean, 65, qu'il occupe avec sa famille. Cet immeuble s'inscrit dans l'îlot constitué par l'avenue du Duc Jean, l'avenue Riethuisen, la rue Pangaert et la rue L. Dehove. La rue Pangaert accueille le bâtiment principal de la Clinique de la Basilique (n° 37-47), qui constitue une des six implantations hospitalières de l'A.S.B.L. CENTRE HOSPITALIER INTERREGIONAL EDITH CAVELL - LES CLINIQUES ET HOPITAUX DE LA BASILIQUE, DE BRAINE-L'ALLEUD-WATERLOO, EDITH CAVELL, LAMBERMONT ET DU PARC LEOPOLD, en abrégé "C.H.I.R.E.C.". L'ensemble de l'îlot est affecté en zone d'habitat au projet de plan régional d'affectation du sol (PRAS), à l'exception des immeubles occupés par l'A.S.B.L. C.H.I.R.E.C., qui sont inscrits en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS.

2. Le 8 juillet 2004, l'A.S.B.L. C.H.I.R.E.C. introduit deux demandes de permis d'urbanisme ayant respectivement pour objet :

- la transformation d'une maison d'habitation sise avenue du Duc Jean, 75, en locaux de gestion et d'administration destinés à la Clinique de la Basilique;
- la transformation d'une maison d'habitation et d'un atelier sis avenue du Duc Jean, 63, en centre de consultation médicale et dentaire.

3. La seconde de ces demandes a donné lieu à la délivrance du permis d'urbanisme dont la suspension de l'exécution est demandée dans la présente affaire.

4. L'immeuble litigieux, sis avenue du Duc Jean, 63 et mitoyen de l'immeuble du requérant, comprend un bâtiment à usage d'habitation à front de rue et, à l'arrière, un ancien atelier en intérieur d'îlot. En fond de parcelle, la propriété jouxte les implantations principales de la Clinique de la Basilique situées rue Pangaert. La demande vise à permettre à la Clinique de la Basilique de transférer dans l'immeuble sis avenue du Duc Jean, 63, les activités qu'elle exerçait jusque-là dans l'immeuble sis avenue du Duc Jean, 71-73, qu'elle est contrainte de quitter pour fin de bail. Aucune augmentation de la capacité du centre de consultation ainsi transféré n'est envisagée. Il est prévu d'installer dix cabinets de consultation médicale dans le bâtiment principal et quatre cabinets dentaires dans l'ancien atelier. Le bâtiment principal et l'ancien atelier seront reliés par un couloir vitré. A l'arrière, le bâtiment sera en liaison directe avec la

Clinique de la Basilique grâce à la démolition d'un mur mitoyen situé en fond de parcelle.

5. Le projet est soumis à une enquête publique du 3 au 17 septembre 2004. Celle-ci suscite six réclamations dont une émanant de l'actuel requérant.

6. Le 27 septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de Ganshoren émet un avis défavorable. Le fonctionnaire délégué n'ayant pas émis d'avis dans le délai prescrit par l'article 153 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), son avis est réputé favorable à la demande. Dans une lettre du 30 novembre 2004, le fonctionnaire délégué signale toutefois, que "la demande ne soulève pas d'objection" de sa part.

7. Le 6 décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme demandé.

8. Le 11 janvier 2005, l'A.S.B.L. C.H.I.R.E.C. introduit, auprès du collège d'urbanisme, un recours en réformation de la décision de refus de permis d'urbanisme du 6 décembre 2004.

9. Le collège d'urbanisme n'ayant pas statué sur ce recours dans le délai imparti, l'A.S.B.L. C.H.I.R.E.C. introduit, le 28 mars 2005, un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

10. Le 1<sup>er</sup> septembre 2005, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

11. Le 1<sup>er</sup> septembre 2005, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accorde aussi à l'A.S.B.L. C.H.I.R.E.C. le permis d'urbanisme demandé pour la transformation de l'immeuble situé avenue du Duc Jean, 75 à Ganshoren, en locaux de gestion et d'administration destinés à la Clinique de la Basilique. Le requérant a également introduit un recours en annulation et une demande de suspension contre ce permis d'urbanisme. Cette affaire porte le n° A.167.688/XIII-3958;

Considérant que, par requête introduite le 9 décembre 2005, l'A.S.B.L. CENTRE HOSPITALIER INTERREGIONAL EDITH CAVELL - LES CLINIQUE ET HOPITAUX DE LA BASILIQUE, DE BRAINE-L'ALLEUD-WATERLOO, EDITH CAVELL, LAMBERMONT ET DU PARC LEOPOLD, en abrégé

C.H.I.R.E.C., demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 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 que l'article 8, alinéa 2, 5<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la demande de suspension doit contenir 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;

Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que le demandeur en suspension doit, dans sa requête en suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments ainsi avancés dans la requête, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'application immédiate de l'acte attaqué, le requérant fait valoir ce qui suit :

- l'acte attaqué modifierait l'affectation de l'immeuble immédiatement voisin de celui du requérant. Cette décision ne serait en outre pas isolée puisqu'elle s'inscrirait dans un projet qui aurait donné lieu à un second permis d'urbanisme délivré par la partie adverse à la même date, qui concernerait la transformation d'un autre immeuble d'habitation de la rue en bureau. Le cabinet dentaire envisagé, qui s'implantera dans l'atelier désaffecté, entraînera une nuisance sonore accrue;

- l'acte attaqué, de même que le permis d'urbanisme délivré le même jour pour la transformation de l'immeuble sis avenue du Duc Jean, 75 en locaux de gestion et d'administration de la Clinique de la Basilique, modifierait sensiblement l'équilibre de la rue et du cadre de vie du requérant. Ce déséquilibre résulterait du nombre de constructions affectées dorénavant à une activité médicale ou de bureau dans un périmètre très restreint. L'avenue du Duc Jean compterait, du côté de l'habitation du requérant, 29 immeubles bâtis. Parmi ceux-ci, deux seraient affectés en zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public. Les deux décisions contestées déclasseraient deux autres bâtiments d'habitation pour leur donner une affectation, d'une part, de cabinet de consultation médicale et dentaire et d'autre part, de bureaux;
- le permis contesté augmenterait le nombre de cabinets médicaux de la rue de quatorze unités, puisque l'immeuble du 71-73, libéré par le titulaire du permis, conserverait la même affectation. Les quatorze nouveaux cabinets seraient naturellement destinés à fonctionner simultanément, ce qui impliquerait, outre le personnel de secrétariat et d'accueil, au moins autant de médecins, auxquels il conviendrait d'ajouter, si l'on compte une moyenne de 30 minutes par consultation, 28 patients par heure. La Clinique de la Basilique ne visant pas une patientelle locale. La mise en oeuvre du projet causerait incontestablement des nuisances liées aux passages continus des patients ainsi que du personnel;
- cette activité serait de nature à perturber gravement la mobilité du quartier, sachant par ailleurs que cette offre s'additionnera à celle, incontestable compte tenu de l'affectation au PRAS, de l'immeuble libéré lorsqu'il aura trouvé repreneur. A l'inverse, en dehors des périodes de consultation, le projet litigieux aurait pour effet d'entraîner une désertification du quartier, ce qui constituerait également une nuisance grave justifiant la suspension de l'acte attaqué puisque l'objectif du PRAS serait de conforter ici une zone d'habitat;
- le projet porterait atteinte au cadre de vie du requérant, ainsi qu'à son intimité, en ce qu'il implique des accès ouverts au public à l'intérieur de l'îlot et plus précisément sur la parcelle immédiatement voisine de son jardin, ce qui risquerait de perturber gravement son droit au respect de sa vie privée et familiale consacré par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme;
- quant au caractère difficilement réparable du préjudice, le requérant fait valoir, d'une part, que l'annulation de la décision contestée n'est pas de nature à réparer le préjudice subi pendant le cours de la procédure, et, d'autre part, que la mise en oeuvre du permis litigieux entraînerait des modifications physiques difficilement

réversibles aux immeubles concernés, de sorte que ceux-ci ne pourraient retrouver une affectation de logement;

Considérant qu'il n'y a lieu d'examiner que les risques de préjudice pouvant découler de l'exécution immédiate du permis d'urbanisme dont la suspension est demandée dans la présente procédure, c'est-à-dire ceux liés à la transformation de l'immeuble sis avenue du Duc Jean, 63, en centre de consultation médical et dentaire; que les risques de préjudice pouvant découler de l'installation de bureaux de la Clinique de la Basilique dans l'immeuble situé avenue du Duc Jean, 75, ne peuvent être pris en considération, ces risques étant liés à l'exécution d'un acte administratif autre que celui dont la suspension est demandée dans la présente procédure;

Considérant, quant aux nuisances sonores alléguées provenant des cabinets dentaires, qu'elles ne peuvent être tenues pour graves au point d'incommoder sérieusement le requérant, l'annexe accueillant ces cabinets étant située en retrait de plusieurs mètres par rapport à l'immeuble du requérant et rien ne permettant de supposer que l'insonorisation de ces cabinets soit insuffisante;

Considérant, quant aux problèmes de mobilité exposés par le requérant, qu'aucun accroissement du charroi lié aux membres du personnel et aux patients du centre de consultation litigieux, ne devrait être constaté par rapport à la situation actuelle, les cabinets dentaires et médicaux en cause se trouvant implantés jusqu'à présent avenue du Duc Jean, 71-73, c'est-à-dire à quelques mètres du nouveau lieu d'implantation envisagé, et aucune augmentation de la capacité du centre de consultation n'étant prévue; que l'acte attaqué relève expressément que "l'avenue du Duc Jean dispose d'une aire de parking assez conséquente" et que le requérant n'invoque aucun élément concret de nature à démontrer que le quartier ne dispose pas d'assez de places de stationnement pour permettre le maintien du centre de consultation en cause, d'autant plus que les personnes fréquentant ce centre n'utilisent pas nécessairement un véhicule individuel pour s'y rendre;

Considérant que si les travaux autorisés par l'acte attaqué permettent le passage du personnel entre l'immeuble sis avenue du Duc Jean, 63, et le bâtiment principal de la Clinique de la Basilique situé rue Pangaert, n° 37-47, il ressort des plans déposés que le bâtiment principal de la clinique se trouve juste derrière l'immeuble du requérant et que celui-ci indique encore qu'à l'époque où le centre de consultation médicale et dentaire était implanté avenue du Duc Jean, 71-73, un accès en intérieur d'îlot reliait déjà cet immeuble et le bâtiment principal de la clinique; qu'il n'apparaît pas

que la perte d'intimité liée à l'exécution de l'acte attaqué entraînera une gêne excessive dans une zone d'habitat eu égard aux contraintes ordinaires de la vie en société;

Considérant qu'il n'apparaît pas que l'affectation donnée à l'immeuble litigieux, qui est actuellement inoccupé provoquera un risque de "désertification du quartier"; qu'il ressort des explications contenues dans la demande de suspension que la grande majorité des immeubles sis avenue du Duc Jean, côté impair, restent affectés à usage d'habitation; qu'il s'en suit que l'exécution immédiate de l'acte attaqué ne risque donc pas non plus de créer une modification grave du cadre de vie du requérant;

Considérant en outre que les travaux de transformation autorisés par l'acte attaqué ne sont pas importants au point qu'une ré-affectation future de l'immeuble à usage de logement serait exclue; que l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établie;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. CENTRE HOSPITALIER INTERREGIONAL EDITH CAVELL - LES CLINIQUES ET HOPITAUX DE LA BASILIQUE, DE BRAINE-L'ALLEUD-WATERLOO, EDITH CAVELL, LAMBERMONT ET DU PARC LEOPOLD, en abrégé C.H.I.R.E.C., dans la procédure en référé est accueillie.

### **Article 2.**

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

**Article 3.**

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. CENTRE HOSPITALIER INTERREGIONAL EDITH CAVELL - LES CLINIQUES ET HOPITAUX DE LA BASILIQUE, DE BRAINE-L'ALLEUD-WATERLOO, EDITH CAVELL, LAMBERMONT ET DU PARC LEOPOLD, en abrégé C.H.I.R.E.C., liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le dix avril deux mille six par :

|                 |           |                                    |
|-----------------|-----------|------------------------------------|
| M.              | DAOUT,    | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>me</sup> | MALCORPS, | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Fr. DAOUT.