

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 103.471 du 8 février 2002

A.108.974/XIII-2293

En cause : **la Société anonyme COMPAGNIE FOND ROY,**

ayant élu domicile chez
Mes Anne DELFOSSE et
Denis DELVAX, avocats,
boulevard Brand Whitlock 30
1200 Bruxelles,

contre :

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

ayant élu domicile chez
Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN,
avocat,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Commune d'Uccle,
place Jean Vander Elst 29
1180 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 13 août 2001 par la société anonyme COMPAGNIE FOND ROY, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 adoptant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

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

Vu la requête introduite le 17 septembre 2001 par laquelle la commune d'Uccle 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^{me} LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 octobre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 27 novembre 2001 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Mes Anne DELFOSSE et Denis DELVAX, avocats, comparaissant pour la partie requérante, Mes Monique KESTEMONT et Quentin DE RADIGUES, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et M^{me} Patricia VAN DER LIJN, secrétaire d'administration, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. La requérante est une société anonyme, constituée le 27 juin 1997.

Aux termes de l'article 3 de ses statuts coordonnés le 22 décembre 2000, elle a pour objet :

- " 1° la constitution et la mise en valeur pour compte propre d'un patrimoine mobilier ou immobilier. Dans ce cadre, elle peut notamment acheter, vendre, prendre ou donner en location tout bien immeuble en Belgique ou à l'étranger, accepter ou conférer tous droits réels ou non s'y rapportant, diviser par lots, faire exécuter tous travaux de constitution ou de rénovation, acquérir, placer et vendre toutes valeurs mobilières;
 - 2° l'organisation d'événements, séminaires, conférences et autres réunions à caractère professionnel, mondain ou caritatif; elle peut dans ce cadre fournir tous services et prestations, notamment boissons, repas, assistance administrative, et caetera;
 - 3° également, toutes activités ayant un rapport direct ou indirect avec le secteur HORECA et notamment la restauration, le service traiteur et l'hôtellerie, l'organisation de banquets et autres festivités, la vente et le débit de boissons alcoolisées ou non.
- (...)"

2. Par acte notarié du 11 juillet 1997, la société anonyme COMPAGNIE FOND ROY achète à l'ancien président zaïrois, MOBUTU SESE SEKO :

- une propriété dénommée "Château Fond Roy", sise avenue du Prince d'Orange, 49-51 et avenues Wellington et Napoléon, comprenant château, maison de concierge, bâtiment de garages et un parc avec pavillon, étang et pont rustique, pour une contenance de 3 ha, 78 a et 10 ca, cadastré section H n^{os} 56/02Y4, 56/02C57, 56/02D57 et 56/02F74,
- un terrain à bâtir sis avenue Napoléon, à droite du n° 152, ayant une superficie de 31 a, 18 ca, cadastré section H n° 8/t/27.

3. L'administration communale d'Uccle communique le 30 juin 1997 au notaire chargé de la passation de l'acte de vente, notamment les renseignements urbanistiques suivants :

" Pour le territoire où se trouve situé le bien :

* en ce qui concerne la destination :

Le plan de secteur approuvé par arrêté royal du 28 novembre 1979 reprend le bien en question en zone d'espaces verts et le bien cadastré section H n° 8/t/27 est repris en zone d'habitation. Le PRD approuvé par arrêté du Gouvernement le 3 mars 1995 reprend le bien en périmètre d'espace vert et le bien cadastré section H n° 8/t/27 en périmètre de protection du logement. Il n'est pas repris dans les limites d'un permis de lotir. Le plan particulier d'affectation du sol n° 48 bis et ter - Quartier Sud/Est approuvé par arrêté du Gouvernement du 10 juin 1993.

Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : Règlements généraux de la Bâtisse de l'Agglomération et de la Commune. Voir prescriptions du PPAS n° 48 bis et ter précité : le bien cad. sec. H n° 56/02/f/74, 56/02/y/6, 56/02/1/57 et 56/02/s/57 est repris dans les articles : 0.0. Dispositions générales; 6.0. Constructions existantes; 9.0. Zone d'espaces verts; 15.1. Zone de protection éloignée des captages; 15.4. Collecteur du Hain.

(...).

* autres renseignements : Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux; (art 84, §1^{er}, 5° de l'ordonnance du 29 août 1991). Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement. Le bien est repris au projet d'inventaire du patrimoine immobilier. Par mesure transitoire les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou construits avant le 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (ordonnance du 4 mars 1993 -art 42)".

4. Dans le cadre de l'enquête publique relative au second projet de PRAS, le précédent conseil de la requérante fait part au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, par courrier du 20 décembre 1999, de l'opposition de sa cliente, notamment quant à l'affectation proposée par celui-ci pour le bien sis avenue du Prince d'Orange, 49-51 à 1180 Bruxelles.

Il reproche au projet d'affecter ledit bien en zone de parc, ce qui a pour conséquence de rendre quasiment inconstructible la parcelle, mettant à néant ainsi toute

possibilité de valorisation de ce terrain; il constate aussi que le caractère totalement restrictif de la prescription relative à la zone de parc empêche tout aménagement des constructions se trouvant sur la parcelle.

5. La parcelle est affectée en zone de parc au PRAS approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par une requête introduite le 17 septembre 2001, la commune d'Uccle demande à intervenir dans la procédure en suspension; qu'il y a lieu de faire droit à cette requête;

Considérant que la requérante justifie son intérêt par sa qualité de propriétaire d'un bien inscrit en zone de parc; que, selon elle, "à ce titre, elle dispose d'un intérêt à obtenir la suspension de l'exécution d'un règlement inscrivant son bien en zone de parc sur la carte des affectations ainsi que des prescriptions littérales de l'acte attaqué qui lui portent préjudice";

Considérant que les différents instruments de planification qui sont ou ont été applicables au bien considéré, l'ont toujours affecté en zone non constructible : en zone d'espaces verts au plan de secteur approuvé par arrêté royal du 28 novembre 1979; dans le périmètre d'espaces verts au P.R.D., approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1995; en zone de parc au premier projet de PRAS, approuvé par arrêté du Gouvernement du 16 juillet 1998, en zone de parc au deuxième projet de PRAS, approuvé par arrêté du Gouvernement du 30 août 1999, en zone d'espaces verts au PPAS n° 48 bis et ter; que les instruments juridiques actuellement en vigueur concernant la parcelle considérée sont le PRAS et le PPAS n° 48 bis et ter; que le PRAS n'abroge de manière explicite aucune disposition du PPAS n° 48 bis et ter, mais que les dispositions de ce dernier qui ne seraient pas compatibles avec celles du PRAS sont implicitement abrogées en vertu du principe fondamental de la hiérarchie des normes;

Considérant qu'en l'espèce, les deux plans applicables à la parcelle concernée admettent des affectations qui sont semblables mais non parfaitement identiques; qu'il y a lieu de vérifier leur compatibilité entre elles;

Considérant que le PRAS affecte le bien considéré en zone de parc, tandis que le PPAS n° 48 bis et ter affecte celui-ci en zone d'espaces verts; que la prescription n° 12 du P.R.A.S. qui concerne les zones de parc, dispose notamment ce qui suit :

- " Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.

Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité.

(...)"

que le PPAS n° 48 bis et ter place quant à lui la parcelle considérée en zone d'espaces verts; que la prescription 9 y relative dispose comme suit :

- " Les zones d'espaces verts sont destinées au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.

Elles sont essentiellement affectées au maintien et au renouvellement des plantations existantes lesquelles constituent les éléments essentiels du paysage; elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou de remplir leur rôle social. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à leur affectation ou directement complémentaires de leur fonction sociale sans que puissent être mises en cause l'unité de ces zones ou leur valeur scientifique ou pédagogique.

Interdiction sauf autorisation préalable :

- d'effectuer tous travaux de terrassement, construction, fouilles, sondages, creusement de puits, en général, tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation;
- de modifier en aucune façon l'écoulement des eaux dans le site et de déverser dans les cours d'eau ou dans le sous-sol par puits perdus aucune substance de

nature à altérer la pureté des eaux et par là influencer la composition de la faune et de la flore;

- d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes. Dans le cadre de l'entretien normal de la zone verte les projets d'abattage ou de replantation d'arbres seront soumis préalablement à l'avis du service des Plantations;
- d'établir des tentes et d'ériger toute installation quelconque (fixe, mobile ou démontable, provisoire ou définitive), servant d'abri ou de logement.
- d'abandonner ou de jeter des papiers, récipients vides, déchets ou détritux quelconques;
- de mettre en stationnement ou de parquer tout véhicule";

qu'il en ressort que les prescriptions du PRAS et celles du PPAS n'admettent, dans les zones respectives prédécrites, que les travaux strictement nécessaires à leur affectation; que le PRAS admet en outre que les zones de parc puissent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, moyennant le respect de mesures particulières de publicité; que le PPAS admet quant à lui les actes et travaux complémentaires de leur fonction sociale sans que puissent être mises en cause l'unité de ces zones ou leur valeur scientifique ou pédagogique; que, dès lors, la prescription du PPAS qui affecte le bien considéré en zone d'espaces verts n'est pas incompatible avec les prescriptions du PRAS qui affectent le bien en zone de parc; que les deux instruments juridiques coexistent et sont donc applicables; que, par conséquent, une éventuelle suspension de l'acte attaqué n'aurait, dans l'hypothèse d'une demande de bâtir ou d'une demande introduite sur pied de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, de l'OPU, aucune incidence sur l'application de la prescription précitée du PPAS n° 48 bis et ter; qu'une modification du PPAS, pendant l'instruction du recours en annulation, dans le sens d'une affectation de la parcelle concernée en zone constructible, est purement hypothétique; que, dans cette mesure et dans l'état actuel du dossier soumis au Conseil d'Etat, la requérante ne justifie pas d'un intérêt à demander la suspension de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la commune d'Uccle dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la commune d'Uccle, liquidés à la somme de 123,95 euros, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le huit février deux mille deux par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.