

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 103.472 du 8 février 2002

A.108.956/XIII-2294

En cause :

LANGER Georges,

ayant élu domicile chez
Me Eric SACRE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

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 Société anonyme IMMOBILIERE BOVENBERG,

ayant élu domicile chez
Me Antoinette CORNET, avocat,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 13 août 2001 par Georges LANGER, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en ce qu'il affecte un terrain sis à l'angle des rues de Spa et de Verviers à Bruxelles en zone d'habitat à prédominance résidentielle;

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

Vu la requête introduite le 14 septembre 2001 par laquelle la société anonyme IMMOBILIERE BOVENBERG 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. BOSQUET, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 octobre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 30 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, Me Eric SACRE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Antoinette CORNET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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. Georges LANGER est propriétaire et occupant d'un appartement sis à Bruxelles, rue de Spa, 49. L'immeuble fait face à un terrain appartenant à la S.A.IMMOBILIERE BOVENBERG situé à l'angle de la rue de Spa et de la rue de Verviers, cadastré n° 15 Y, d'une contenance de 18 ares 61 centiares.

Il s'agit d'un terrain vague ayant comporté plusieurs immeubles démolis à une époque indéterminée.

Au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise arrêté le 28 novembre 1979, le bien était repris en zone d'habitation.

Sur la carte réglementaire de l'affectation du sol du Plan Régional de Développement (P.R.D.) arrêté le 3 mars 1995, le bien est repris en périmètre de protection accrue du logement (zone d'habitation) et, en surimpression, en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement. Sur la carte n°4 intitulée "Les patrimoines et l'embellissement de la ville" du même P.R.D., le bien est repris en zone de verdoisement prioritaire des îlots, rues et places.

Sur la carte n° 4 intitulée "Les patrimoines et l'embellissement de la ville - Maillage vert et bleu" annexée à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 juillet 1998 arrêtant le projet de plan régional de développement modifiant les dispositions indicatives du plan régional de développement arrêté le 3 mars 1995, le bien est repris en zone de continuité verte et constitue un espace vert (n° 5) à créer.

Sur la carte d'affectation du sol du projet de plan régional d'affectation du sol arrêté le 16 juillet 1998 (premier projet de P.R.A.S.), le bien constitue une zone de parc et figure, en surimpression, en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. L'îlot dont fait partie la parcelle litigieuse figure en zone d'intérieurs d'îlots à maintenir.

Sur la carte d'affectation du sol du projet de plan régional d'affectation du sol arrêté le 30 août 1999 (second projet de P.R.A.S.), le bien constitue une zone de parc et figure, en surimpression, en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Sur la carte d'affectation du sol du plan régional d'affectation du sol arrêté par l'acte attaqué, le bien est repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en surimpression, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. Sur la carte de la situation existante de fait, annexée à l'acte attaqué, le bien est désigné comme un terrain non bâti.

Enfin, le bien est compris dans le règlement d'urbanisme zoné intitulé "Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire".

2. La S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG projette de construire sur son terrain un immeuble à appartements ainsi que des garages en sous-sol.

Un premier permis d'urbanisme lui a été délivré en 1995. Ce permis, qui portait sur la construction d'un immeuble comprenant 70 logements, n'a jamais été exécuté.

Un second permis d'urbanisme lui est délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles le 25 avril 2001.

Ce permis tend "à démolir à l'exception de la façade à rue le bâtiment sis rue de Spa, 50 - construire sur les parcelles libres de toutes constructions un complexe de logements - transformer aux mêmes fins les maisons sises rue de Verviers, 13 et 13A". Au total, 37 logements sont autorisés, ainsi que 37 places de parking en sous-sol et 2 dans les maisons existantes.

Le permis est motivé, notamment, par les considérations que "le bien se situe en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection accrue du logement et périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement)" et que "le collège est d'avis que le maintien d'un terrain en friche à cet endroit, est une source de désagréments pour le quartier"; le permis vise aussi "la demande de la ville de ne pas prévoir d'espace vert au P.R.A.S. à cet endroit".

Cette décision a fait l'objet d'un affichage sur le terrain dès le 27 avril 2001. Elle n'a pas fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat.

Par un arrêté du 5 juillet 2001, suite au recours introduit notamment par Georges LANGER contre le permis délivré par le collège d'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20 février 2001, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accorde à la S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG un permis d'environnement pour l'exploitation d'un parking couvert de 37 emplacements.

Cette décision est actuellement frappée d'un recours en suspension et d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, recours enrôlés sous le numéro A.110.171/XIII-2385.

3. Au cours de l'enquête publique relative au projet de P.R.A.S. arrêté le 30 août 1999, lequel classait le terrain litigieux en zone de parc, deux lettres recommandées d'observations et de réclamations ont été introduites.

La première, datée du 6 décembre 1999, émane de l'Association de quartier de la rue du Marteau qui demande de favoriser le logement et le retour des habitants afin de contrebalancer l'emprise toujours croissante des surfaces de bureaux.

La seconde lettre, datée du 17 décembre 1999, émane du conseil de la S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG qui conclut notamment que "le respect des lignes de force du P.R.D. et du principe de continuité exigent que le terrain soit maintenu au sein d'une zone d'habitation" et que "la décision d'affecter le terrain en zone de parc est arbitraire et est le fruit d'une erreur manifeste d'appréciation", le terrain ne répondant "pas aux critères que l'auteur du plan a établis pour créer des zones de parc".

4. Dans son avis du 7 février 2000, le conseil communal de la ville de Bruxelles propose de "supprimer l'espace vert à l'angle des rues de Spa et de Verviers, afin de permettre la réalisation d'un îlot bâti".

5. Dans son avis du 28 avril 2000 relatif au projet de plan régional d'affectation du sol, la commission régionale de développement de la Région de Bruxelles-Capitale s'exprime en ces termes :

" Considérant que les réclamants demandent d'affecter la zone de parc en zone d'habitation car il y a un projet de reconstruction sur ce terrain (PU accordé en 1995); les efforts devant se concentrer sur les espaces verts de grandes qualités sis à proximité; la Ville de Bruxelles appuyant cette proposition;

La Commission émet un avis favorable à la demande, c'est-à-dire de supprimer la zone de parc au profit d'une zone d'habitation à prédominance résidentielle afin de refermer l'îlot qui possède déjà un intérieur de bonne qualité".

6. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le P.R.A.S. classe le bien, sur la carte d'affectation du sol, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en surimpression, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. L'arrêté est motivé, sur ce point, dans les considérations relatives aux zones d'habitation à prédominance résidentielle, comme suit :

" Considérant que des réclamants demandent d'affecter une zone de parc du projet de P.R.A.S., sise au coin des rues de Spa et de Verviers, en zone d'habitation; que des efforts doivent se concentrer sur les espaces verts de grande qualité; que la Ville de Bruxelles appuie cette proposition; qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1995;

Que cet îlot bénéficie d'un intérieur d'îlot de grande qualité; qu'un permis d'urbanisme a été délivré en vue d'y bâtir 37 logements;

Que le reste de l'îlot est affecté au plan en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Qu'il s'indique dès lors d'affecter le terrain considéré en zone d'habitation à prédominance résidentielle afin de permettre la continuité du front bâti".

Il s'agit de l'acte dont la suspension partielle est demandée;

Considérant que, par requête introduite le 14 septembre 2001, la S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG demande à intervenir dans la procédure en suspension; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant fait état du permis d'urbanisme délivré à la S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG en vue de la construction sur la parcelle litigieuse d'un important complexe immobilier comportant pas moins de 37 logements; qu'il fait état aussi du permis d'environnement pour la construction de 37 parkings, confirmé, sur son recours, par le gouvernement; qu'il indique qu'il se propose d'introduire un recours contre ce permis d'environnement; qu'il estime "remarquable que cette décision se fonde notamment sur l'affectation de la parcelle litigieuse en zone d'habitation à prédominance résidentielle telle qu'elle résulte de l'acte attaqué"; que, selon lui, "la suspension des effets de l'acte attaqué permettra d'éviter que l'affectation litigieuse soit encore utilisée comme motivation, soit dans le cadre d'une éventuelle nouvelle demande portant sur un projet similaire, soit lorsque le Gouvernement sera appelé à statuer à nouveau sur le recours du requérant après une éventuelle annulation par (le Conseil d'Etat) de la décision du 5 juillet 2001, donnant ainsi un effet utile aux voies de recours dont dispose le requérant"; qu'il fait valoir que "la construction d'un immeuble de cette importance, comprenant 37 logements et autant de parkings est

constitutive par nature d'un préjudice grave et difficilement réparable pour le requérant dont l'environnement immédiat serait ainsi gravement compromis";

Considérant que les effets escomptés par le requérant d'une éventuelle suspension de l'exécution de la décision attaquée se confondent avec l'intérêt du requérant d'obtenir du Conseil d'Etat un arrêt de suspension, mais ne constitue pas l'exposé d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable; qu'en outre, la seule circonstance de devoir supporter la mise en oeuvre d'un plan d'aménagement par la délivrance de permis futurs pour des activités conformes à la destination arrêtée par ledit plan, n'est pas en soi constitutive d'un préjudice grave et difficilement réparable; que si la suspension de l'exécution d'un plan d'aménagement peut être ordonnée, même si un tel acte n'est que la cause médiate du préjudice invoqué, le requérant n'en a pas moins l'obligation de démontrer un risque de préjudice grave et difficilement réparable par des éléments concrets exposés dans la requête, conformément à l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat; que cet exposé fait défaut; que la simple allégation selon laquelle "la construction d'un immeuble de cette importance, comprenant 37 logements et autant de parkings, est constitutive par nature d'un préjudice grave et difficilement réparable pour le requérant, dont l'environnement immédiat serait ainsi gravement compromis", constitue une pétition de principe;

Considérant qu'en outre, d'une part, l'acte attaqué ne change pas la destination de la parcelle litigieuse par rapport à celle qui était antérieurement en vigueur conformément au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise adopté par l'arrêté royal du 28 novembre 1979 tel que modifié par le P.R.D. en 1995, à savoir, celle d'une zone d'habitation comprise dans un périmètre de protection accrue du logement, avec en surimpression, une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement; qu'il ne peut dès lors être considéré que l'objectif concret serait de permettre une activité sur la parcelle litigieuse auparavant interdite; que, dans la mesure où le requérant reproche à l'autorité de ne pas avoir changé la destination de la parcelle litigieuse telle qu'elle résultait déjà du plan de secteur antérieurement en vigueur, il oppose sa conception du bon aménagement du territoire à celle de l'autorité; que,

d'autre part, le requérant n'a pas introduit de recours en suspension et en annulation à l'encontre du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles le 25 avril 2001, lequel se fonde sur la destination de la parcelle litigieuse telle qu'elle résultait de l'ancien plan de secteur de l'agglomération bruxelloise modifié par le P.R.D. approuvé le 3 mars 1995; que ce permis d'urbanisme peut d'ores et déjà être mis à exécution;

Considérant par conséquent que le risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, 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^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme IMMOBILIERE BOVENBERG 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 société anonyme IMMOBILIERE BOVENBERG, liquidés à la somme de 123,95 euros, sont mis à charge du requérant.

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.