CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 104.505 du 7 mars 2002

A.59.923/XIII-2125

En cause : **la Société anonyme IMMO FOND'ROY**,

ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

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

ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 septembre 1994 par la société anonyme IMMO FOND'ROY qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 1994 portant classement comme site du Kauwberg à Uccle;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 5 avril 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 16 janvier 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 février 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. van der PLANCHE, loco Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me Fr. VAN DE GEJUCHTE, loco Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, premier auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Par une lettre du 21 février 1989, le président et le secrétaire de la Commission royale des monuments et des sites proposent au Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise d'entamer la procédure de classement prévue par la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites en vue de la protection du lieu-dit "Kauwberg" à Uccle. Ils précisent que les sections française et néerlandaise de la Commission royale "ont émis un avis favorable au projet précité". La lettre est accompagnée d'un document constituant la "justification" de la proposition et dont le contenu est reproduit ci-après :

" 1. LE SITE DU KAUWBERG A UCCLE : Géographie, histoire.

Limité par le chemin de fer (ligne de Bruxelles à Halle) et la chaussée de Saint-Job au Nord et Nord-Ouest, par l'Avenue Dolez à l'Est et par l'avenue de la Chênaie au Sud-Ouest, le Kauwberg est un vaste espace vert à caractère rural d'environ 50 ha enclavé dans l'espace urbanisé de la Commune d'Uccle. Son maintien comme espace libre, soustrait jusqu'à présent à l'urbanisation, est lié à son statut de zone de réserve foncière au plan de secteur. Or le Kauwberg est un terrain privé appartenant à plus de 20 propriétaires parmi lesquels la S.A. IMMO FOND-ROY (+/- 13 ha), l'indivision WIELEMANS (13 ha), l'indivision GERARD (7 ha), la fabrique d'église SAINT-PIERRE à Uccle (4,5 ha), l'indivision FOND-ROY-WIELEMANS (1 ha), la Commune d'Uccle (0,85 ha).

Sans doute est-ce le souci de ne pas spolier les propriétaires de leurs droits légitimes qui a conduit le Conseil communal d'Uccle à faire voter, en décembre 1986, la mise en place d'un plan particulier d'aménagement.

Le site occupe une colline de 100 m de haut se raccrochant au plateau de la Forêt de Soignes au Sud et retombant au Nord, jusqu'à l'altitude de 62 m, dans la vallée du Geleytsbeek, affluent de la Senne. Son relief très mouvementé par endroits est lié à

l'exploitation récente du sable et de la terre à briques fournis respectivement par les terrains tertiaires (étages lédien et bruxellien) et le loess quaternaire qui le recouvrent.

Comme en témoignent les cartes anciennes et le toponyme de «Coudenberge Bosch» associé à celui de «Heyde», le Kauwberg était au XIIIe siècle, et au moins jusqu'au début du XIXème siècle, un espace boisé entrecoupé de landes. Il faisait partie de la forêt secondaire entourant la forêt domaniale de Soignes. Contrairement toutefois à cette dernière, constituée de hautes futaies, il s'agissait d'un peuplement ligneux bas et clair, probablement un taillis de Chêne-Bouleau soumis aux usages des populations rurales environnantes (essartage, bois de feu, pâturage, etc.)

Vers 1830, le plateau défriché et livré à la culture qui persistera jusqu'au lendemain de la seconde guerre mondiale.

La végétation de friche postculturale ainsi que les terrains déblayés par l'industrie d'extraction, soit vers les fourrés et bosquets feuillus en l'absence d'intervention humaine, soit vers la prairie sous l'influence de la fauche et d'un pâturage plus ou moins intensif (bovins, ovins et équins). Quant à la culture, elle ne s'est guère maintenue que sous forme d'horticulture de loisirs en périphérie du site.

2. LE PAYSAGE VEGETAL ET SON INTERET CULTUREL (carte de la fig. 1)

Sans y inclure les îlots localisés de culture maraîchère et les parcelles d'habitat dans la verdure, le paysage végétal actuel du Kauwberg n'est donc pas naturel au sens strict du terme, mais plutôt semi-naturel, constitué d'une flore et d'une végétation largement sauvages et spontanées, reflets d'une influence humaine séculaire et des conditions actuelles des sols.

En première analyse il montre à peine une demi-douzaine de types physionomiques de végétation : bosquets feuillus, fourrés épineux, landes à Genêt, ronciers, friches, hautes herbes et prairies et quelques éléments de marais.

Mais une investigation plus attentive révèle l'existence d'un assez grand nombre de types phytosociologiques. Ainsi, dans la végétation ligneuse qui couvre environ 30 (...) de la surface, on reconnaît les types suivants :

- la lande à Genêts à balais (Sarothamus scoparius) dont la floraison au mois de (...) est un des événements majeurs du calendrier phénologique du Kauwberg; elle constitue le stade dynamique (...) de la succession secondaire sur les sols sableux ou limoneux pauvres.

- les bosquets de Bouleau verruqueux (Betula Pendula) accompagné du Sorbier des Oiseleurs (Sorbus acuparia), du Chêne pédonculé (Querbus robur) et du Cerisier tardif (Prunus serotina), espèce nord-américaine introduite en Europe au VXIIe siècle et naturalisée caractérisent également les sols sableux et sablo-limoneux acides du plateau et plus typiquement encore les pentes abruptes de l'ancienne sablière où ils sont associés à des restes de lande à Bruyère commune (Calluna vulgaris).

- les bosquets et fourrés de Saule marsault (Salix caprea) et Aubépine à un style (Crataegus monogyna) représentent aussi la reprise de possession de l'espace par la forêt, mais sur les sols plutôt argilo-limoneux; ils se composent surtout d'arbres et d'arbustes disséminés par le vent, (Saule, Bouleau, Tremble = Populus Tremula et les oiseaux (Aubépine, Cornouiller sanguin (Cornus sanuinea, Sorbier des Oiseleurs, Prunellier = Prunus spinosa, Sureau noir = Sambucus nigra, Bourdaine = Frangula alnus, etc..., mais aussi, sporadiquement, d'espèces plus

lentes à s'installer et qui annoncent le climax forestier : Erable sycomore, Chêne pédonculé, Charme, Frêne, Noisetier.

- les taillis à base de Noisetier ou d'Erable sycomore, à l'ombre desquels s'établit une flore herbacée plus typiquement sylvatique avec le Lierre (Hedera helix), la fougère mâle ((Dryopteris filix-mas), le Dryoptéris dilaté (Dryopteris dilatata), l'Epipactis à larges feuilles (Epipactis helleborine), la Stellaire holostée (Stellaria holostea), la laitue des murailles (Mycelis muralis), etc...

La variété est encore plus grande au niveau des formations herbacées où l'on peut distinguer une dizaine de types floristiques et écologiques de prairie reflétant tout une gamme de conditions de sol et d'influence humaine.

Ainsi, du plateau jusqu'au fond de la vallée du Geleytsbeek, on observe les groupements suivants :

- la pelouse xérophile, maigre à Fétuque de brebis (Festuca filiformis), Canche flexueuse (Deschampsia flexuosa) et Jasione des Montagnes (Jasione montana), très localisée sur les sols sableux secs, filtrants et acides.

- la prairie xérocline non fertilisée à Agrostis commun (Agrostis capillaris), Flouve odorante (Anthoxanthum odoratum) et Fétuque rouge (Festuca rubra) sur les sols sablo-limoneux moins secs, mais toujours acides; c'est ce groupement très riche floristiquement qui renferme deux groupes de plantes remarquables : d'une part des représentants des prairies sèches non amendées atteignant leur optimum écologique sur des terrains calcaires : le Polygala vulgaire (Polygala vulgaris), le Lotier corniculé (Lotus corniculatus), le Petit boucage (Pimpinella saxifraga), le Trèfle intermédiaire (Trifolium medium) et la Renoncule bulbeuse (Ranunculus bulbosus); d'autre part l'ensemble Houlque molle (Holcus mollis), Solidage verge d'or (Solidago virgaurea), Genêt à balais (Sarothamnus scoparius), Gnaphale des Bois (Gnaphalium sylvaticum), caractéristiques des Chênaies clairiérées et landes des sols pauvres et qui par conséquent, peuvent être considérés comme les témoins forestiers du passé récent du Kauwberg.

- la prairie améliorée et pâturée à Ray-Grass commun (Lolium perenne) et Houlque Laineuse (Holcus lanatus) se substitue à la précédente sur le même sol sablo-limoneux acide et relativement sec, à la suite de la fertilisation à base d'azote, phosphore et potasse, et du pâturage par les bovins; la diversité floristique y cède le pas pour la dominance d'un petit nombre d'espèces très productives mais banales, tandis qu'apparaissent des nitrophiles comme la Mouron des Oiseaux (Stellaria media) et la Pâturin commun (Poa trivialis).

- une variante de la prairie à Ray-Grass, riche en Renoncule rampante (Ranuculus repens) et âcre (R. Acis) occupe les sols limoneux plus frais des bas-fonds; floristiquement plus riche, elle contient des espèces intéressantes comme l'Avoine dorée (Trisetum flavescens).

- la prairie mésohygrophile et grasse à Fromental (Arrhénatherum elatius), Dactyle (Dactylis glomerata) et Apiacées (Berce = Heracleum sphondylium, Cerfeuil sauvage = Anthriscus sylvestris, Grand boucage = Pimpinella major) est liée aux sols limoneux fertiles riches en azote nitrique, et au régime de fauche.

- sur les sols plus humides au contact des marais du Geleytsbeek, apparaît la prairie de fauche hygrocline à Vulpin des prés (Alopecurus pratensis), Angélique sauvage (Angelica sylvestris) et Laîche hérisée (Carex hirta); elle renferme déjà un contingent appréciable d'espèces hygrophiles qui atteignent leur développement maximum dans le groupement suivant :

- la magnocariçaie marécageuse neutrocline à Laîche des marais (Carex acutiformis), occupe des sols très humides et instables avec une couche d'humus tourbeux noirâtre et collant (anmoor) surmontant un horizon argileux gris-vert et imperméable (gley); l'engorgement constant du sol lié à sa haute teneur en matière organique explique l'exubérance des hautes herbes dicotylédones comme le Circe maraîcher (Cirsiüm oleraceum), la Reine des prés (Filipendula ulmaria), l'Angélique sauvage, la Valériane officinale (Valeriana repens), la Salicaire (Lythrum salicaria), le Girce des marais (Circim palustre), tandis que la grande Prêle (Equisetum telmateiaà et la Scrofulaire aquatique (Scrophularia auriculata) témoignent de l'eau carbonatée et faiblement courante qui alimente le marais.

- enfin les criques de suintement imbriquées dans le complexe marécageux se signalent par un groupement fontinal à Glycérie pliée (Glyceria notata) et autres espèces rhéohélophiles, comme le Cresson de fontaine (Nasturtium officinale) et la Véronique des ruisseaux (Veronica beccabunga).
  Ces trois groupements bien individualisés, associés à divers faciès et écotones forment un complexe marécageux de valeur, relique précieuse des milieux humides du bassin de la Senne et de ses affluents.

3. L'INTERET ORNITHOLOGIQUE DU KAUWBERG.

Le Kauwberg est un site réputé pour les ornithologues de la région bruxelloise non seulement pour la richesse de son avifaune, mais aussi parce que avec ses 100 m d'altitude et sa vue dégagée vers le Nord et l'Est, il constitue un observatoire de choix.
Plusieurs articles lui ont été consacrés au cours des dix dernières années (H. de Wavrin, 1977; D. Van der Elst et O. Hanotte, 1978; R. Langhendries, 1982; C. Joukoff, 1987).

La richesse avifaunistique du site semble liée non seulement à son étendue, mais aussi à la complexité structurale de sa végétation, plus précisément à l'association, dans le même espace de prairies rases, fourrés épineux, ronciers, bois feuillus, etc... offrant abri et nourriture. La végétation arbustive et arborescente en particulier attire nombre d'oiseaux nicheurs comme la Fauvette à tête noire, la Fauvette des jardins, la Fauvette babillarde, assez rare dans la région bruxelloise, la Fauvette grisette, le Pouillot fitis, le Pouillot véloce, le Rougequeue à front blanc qui a tenté d'y nidifier en 1983, la Linotte mélodieuse pour qui le Kauwberg représente un des derniers sites de nidification dans l'agglomération, le Serin cini dont la population décline ici comme ailleurs contrairement au Bouvreuil pivoine observé plus fréquemment depuis les années 1980.

Sans y nicher, trois espèces de Pics fréquentent le site l'année durant : le Pic épeiche, le Pic éperchette et le Pic vert.

Mais l'intérêt ornithologique du Kauwberg tient aussi à l'attrait qu'il exerce sur certains oiseaux migrateurs qui s'y arrêtent pour une période plus ou moins longue; tels sont les trois espèces de Traquets (Traquet tarier, Traquet pâtre et Traquet motteux), le Rougequeue à front blanc, le Gobemouche gris et le Gobemouche noir, la Bergeronnette printanière, le Pipit des arbres, le Merle à plastron.

De plus, en automne et en hiver, une série d'oiseaux séjournent plus ou moins longtemps dans le site ou le visitent à l'occasion pour exploiter les fruits des arbres, arbustes et plantes herbacées : le Bouvreuil (Sorbier des oiseleurs), les Fauvettes (Sureau noir), l'Etourneau et les Grives, surtout la Grive mauvis (Cerisier tardif et Aubépine), le Pinson des arbres et le Pinson du Nord, le Verdier, le Tarin, le Sizerin

flammé, le Chardonneret et parfois le Bruant jaune (diverses graines de plantes herbacées, Bouleaux, Eglantiers, Aulnes).

4. INTERET DU PAYSAGE VIRTUEL.

L'étendue et l'altitude du site protègent le paysage visuel du Kauwberg des constructions en hauteur indiscrètes et lui conservent son ambiance campagnarde à deux pas de la ville. Mais la valeur esthétique du paysage provient aussi tout à la fois de son relief mouvementé, de la diversité structurale de la végétation multipliant les lisières, et de la variété des essences ligneuses tant arborescentes qu'arbustives dont les floraisons se succèdent et les feuillages changent de couleur au fil des saisons. Plus d'un artiste peintre vient chercher son inspiration au Kauwberg.

5. INTERET PEDAGOGIQUE.

La fonction éducative du Kauwberg a trait surtout à l'observation de l'environnement naturel et se situe à plusieurs niveaux adaptés à des groupes d'âge et de formation différents :

1°- apprendre comment traiter les plantes et les animaux (phase pré-scolaire)

2°- contact avec les animaux, les plantes, les sols et l'eau; cours d'observation (formation primaire)

3°- types de relations existant entre les plantes, les animaux, l'homme et le milieu physique, c'est-à-dire les sols et le climat (formation secondaire)

4°- facteurs sociaux et responsabilité lors de l'intervention humaine dans le milieu naturel (éducation à incidence prolongée).

Les ressources du site sur le plan de l'éducation à la nature sont exploitées effectivement depuis plusieurs années au niveau de l'enseignement supérieur (travaux pratiques en écologie végétale de la licence en Botanique et du grade d'Ingénieur agronome de l'U.L.B.), que de l'enseignement secondaire et primaire (diverses écoles et lycées de la région bruxelloise), de la formation des guides de la nature et de la vulgarisation destinée aux associations de naturalistes. Mais les potentialités pédagogiques du Kauwberg peuvent être développées davantage grâce à la mise en place notamment :

- de jardins scolaires permettant aux enfants de s'initier à l'environnement naturel par la pratique du jardinage, suivant les modèles du «Delftse Hont» et des «Haagse Kindertuinen» au Pays-Bas.

- de réseaux d'itinéraires didactiques correspondant à des niveaux de formation et à des thèmes différents;

- d'un écomusée vivant des pratiques agricoles ancestrales; etc ...

CONCLUSIONS

Le Kauwberg apparaît donc comme un îlot de campagne dans la ville, un espace vert non organisé à la différence des parcs publics de la région bruxelloise.

Bien qu'il ne soit pas naturel au sens strict du terme, puisque profondément remanié par des siècles d'activité humaine, le paysage végétal du Kauwberg est largement

spontané, au mieux semi-naturel, ayant acquis, à nouveau, après l'action drastique de l'agriculture et de l'industrie extractive, un certain équilibre au travers d'influences humaines variables dans l'espace, mais généralement douces et relativement constantes dans le temps.

Associées à l'action des facteurs du relief et du sol, et de la structure de la végétation elle-même, ces influences anthropiques ont engendré à la longue un écosystème complexe.
C'est ce qui détermine la valeur du Kauwberg sur le plan culturel ... au sens large c'est-à-dire à la fois scientifique, didactique et artistique, plus précisément :

- au plan historique, par les témoignages que le site contient quant à l'origine et la genèse du paysage brabançon dont l'évolution dans le temps est jalonnée par des documents cartographiques anciens;

au plan biologique et écologique, par la richesse globale - compte tenu du contexte géographique suburbain - de la flore et de la faune sauvages caractéristiques de la région, de même que par la variété des écotopes que ces plantes et animaux constituent en relation avec les différents type de milieux;

au plan géologique et pédagogique, par la démonstration que permet la sablière abondante quant à la structure du sous-sol brabançon et par la variété des types de sols;
au plan esthétique enfin, par la qualité et le pittoresque des perspectives paysagères, liés à la vigueur du relief, la diversité structurale de la végétation et la variété des espèces végétales aux couleurs changeantes au gré des saisons.

Sur la base de l'argumentation qui précède, nous proposons le classement comme site de l'ensemble des terrains englobés dans le périmètre indiqué au plan cadastral ci-joint".

Dans sa proposition, la Commission établit comme suit la liste des restrictions à apporter aux droits des propriétaires :

" 1º- d'effectuer tous travaux de terrassement, construction, fouilles, ouverture de carrière ou travaux quelconques d'exploitation, sondages, déblais, remblais, creusement de puits, de modifier le relief et l'aspect du terrain, de modifier la végétation.

2º- de modifier l'écoulement des eaux dans le site.

3º- de déverser dans les cours d'eau ou dans le sous-sol par puits perdus ou autre artifice toute substance de nature à altérer et influencer l'environnement et son site.

4º- de poursuivre, chasser, capturer ou troubler de façon quelconque toutes espèces d'animaux sauvages.

5º- de prendre ou de détruire les oeufs ou les nids.

6º- d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes, de faire la cueillette des fruits sauvages et des fleurs dans un but commercial.

7º- de modifier le relief, le revêtement, les talus et sa végétation, l'alignement de la voirie.

8º- de planter des poteaux ou des pylônes destinés au transport de l'énergie électrique ou à tout autre usage.

9º- de faire du feu ou de fumer.

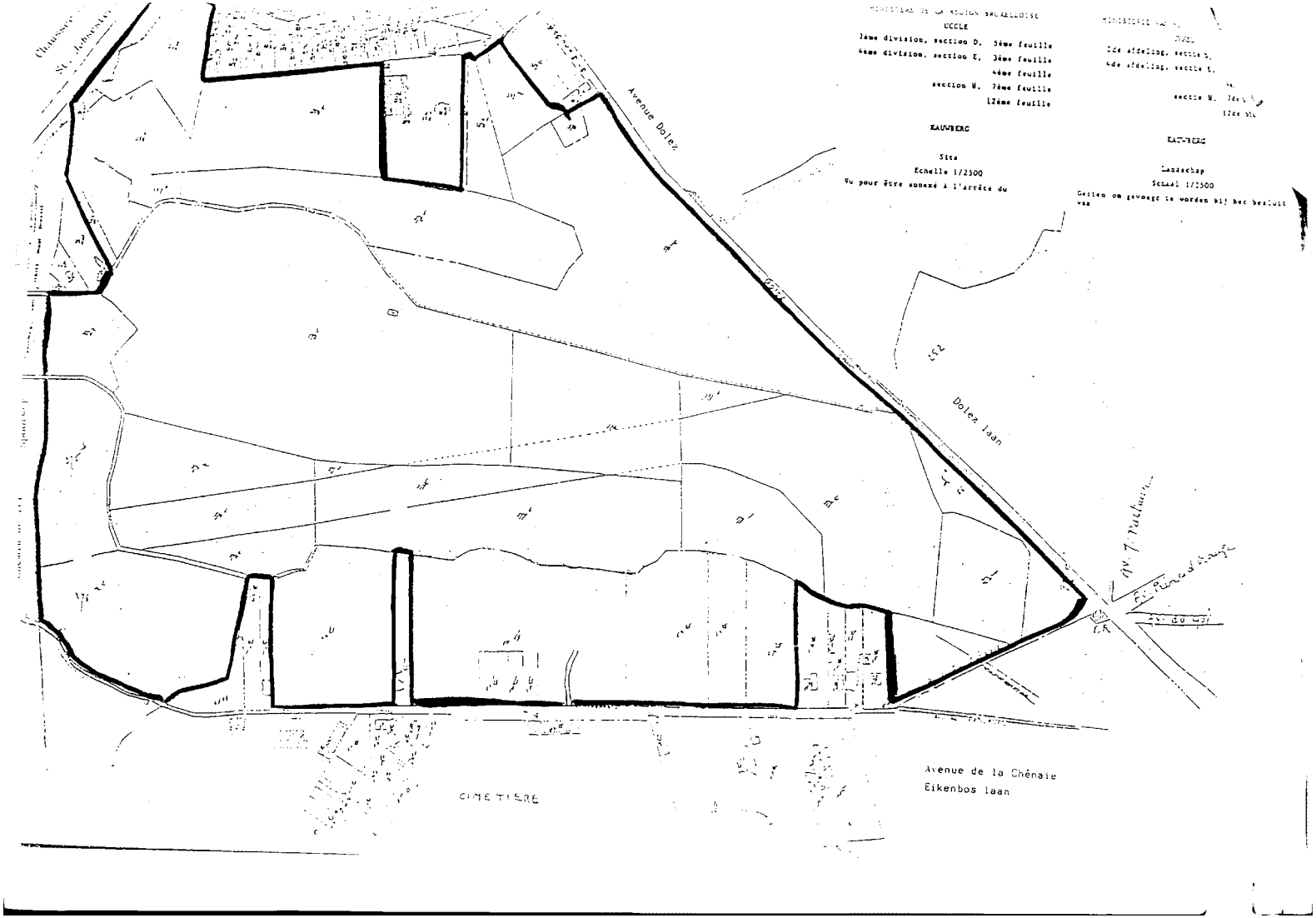
10º- d'abandonner ou de jeter des papiers, récipients, déchets, détritus, liquides, matériaux quelconques.

11º- de mettre en stationnement, parquer ou abandonner tout véhicule même sur les voies carrossables, hormis dans les endroits réservés à cette fin.

12º- d'établir n'importe quel type d'affichage publicitaire.

13º- d'ériger des constructions nouvelles quelconques ou de modifier celles qui existent".

2. En annexe à la proposition figure le plan du site indiquant les parcelles qui seraient concernées par le classement proposé. Le plan est établi comme suit :


UCCLE
1ère division, section D. 3ème feuille
4ème division, section E. 3ème feuille
4ème feuille
section H. 7ème feuille
12ème feuille
KAUWBERG
Site
Echelle 1/2500
Vu pour être annexé à l'arrêté du
Avenue Dolez
Dolez laan
Avenue de la Chênaie
Eikenbos laan
CIMETIERE

3. Le site concerné, d'une superficie d'environ 50 hectares, est limité, au nord et au nord-ouest, par le chemin de fer (ligne de Bruxelles à Hal), et la chaussée de Saint-Job, à l'est par l'avenue Dolez, et au sud et au sud-ouest par l'avenue de la Chênaie.

Plusieurs parcelles appartiennent à la S.A. IMMO FOND'ROY, les unes en pleine propriété, les autres en indivision.

Le lieu-dit Kauwberg est repris dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement n° 17 "Quartier Kauwberg", approuvé par un arrêté royal du 31 janvier 1959. Selon la partie adverse, ce plan affecte la majeure partie des parcelles à des zones de construction en ordre ouvert et à une zone réservée.

Les terrains visés par le classement envisagé sont repris en zone de réserve foncière au plan de secteur de l'agglomération ainsi qu'au projet de plan régional de développement (P.R.D.) arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 9 décembre 1993.

Entre-temps, le plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n° 17 a été mis en révision, à la suite d'une initiative communale, par un arrêté royal du 25 mars 1980.

Le 16 décembre 1986, le conseil communal d'Uccle décide d'établir un P.P.A. n° 17bis Kauwberg, en y englobant toute la zone de réserve. Le projet de convention à conclure avec les auteurs de projet, que le conseil communal a approuvé à cette occasion, stipule que ledit P.P.A. "affectera une superficie d'au moins 30 hectares à un parcours de golf de 18 trous, ce golf étant établi dans le respect du site, notamment de son relief et des arbres". Il est également précisé que si à un moment quelconque de l'élaboration du P.P.A., le projet de création d'un golf s'avérait impraticable techniquement ou financièrement, les 30 hectares minimum prévus à cet effet ne pourront avoir d'autre affectation qu'une destination de zone verte ou agricole. Le 22 septembre 1987, le conseil communal désigne les auteurs du projet; cette décision est approuvée par un arrêté du 3 novembre 1987.

4. En date du 27 février 1989, l'Exécutif de la Région bruxelloise "donne son accord au projet d'arrêté royal concernant l'expropriation de 20 hectares de biens immobiliers sis à Uccle sous la dénomination "Kauwberg" et charge le Secrétaire d'Etat compétent pour la conservation et la protection de la nature, de l'exécution de la présente décision".

Le même jour, l'Exécutif "décide d'entamer la procédure de classement du Kauwberg comme site, prévue dans la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites".

5. Le 3 avril 1989 est adopté un arrêté royal relatif à l'expropriation de biens immeubles à Uccle (Moniteur belge du 15 avril 1989), motivé par la nécessité "de prendre des mesures de protection urgentes en vue de la conservation de la nature".

Les parcelles suivantes sont concernées :

- section E, n° 358 t pour 1 hectare 37 ares 37 centiares;
- section E, n° 358 s pour 84 ares 90 centiares;
- section E, n° 357 b pour 11 ares 40 centiares;
- section E, n° 359 d pour 3 ares 85 centiares;
- section E, n° 371 f pour 60 ares 4 centiares;
- section E, n° 372 b pour 1 hectare 65 ares;
- section E, n° 371 k pour 4 hectares 38 ares 66 centiares;
- section E, n° 377 e pour 2 hectares 25 ares 95 centiares;
- section E, n° 377 f pour 84 ares 70 centiares;
- section E, n° 377 d pour 17 ares 95 centiares;
- section E, n° 378 pour 1 hectare 49 ares 60 centiares;
- section E, n° 373 a pour 38 centiares;
- section E, n° 373 b pour 5 hectares 81 ares 2 centiares;
- section E, n° 351 a pour 44 ares 60 centiares.

6. Le 3 mai 1990, le service des monuments et des sites du Ministère de la Région bruxelloise transmet au gouverneur de la province de Brabant la décision de l'Exécutif afin d'ouvrir l'enquête préalable au classement du site concerné.

7. Par un courrier du 15 mai 1990, rappelé le 28 décembre 1990, le gouverneur de la province de Brabant demande au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle de procéder aux notifications et à l'enquête prescrites par l'article 1er de la loi du 7 août 1931.

Dans sa réponse aux deux courriers précédents, la commune d'Uccle expose la situation planologique des biens concernés.

La commune d'Uccle procède aux notifications au cours des mois de février et mars 1991.

La notification relative aux parcelles dont la requérante est propriétaire a lieu le 5 mars 1991.

8. Plusieurs propriétaires dont les parcelles sont concernées par le classement transmettent leurs observations à la députation permanente. Le conseil de la S.A. IMMO FOND'ROY adresse une lettre à cette fin à la députation permanente en date du 25 avril 1991.

9. En mai 1991, le service technique provincial des bâtiments, architecture et urbanisme, de la province de Brabant propose à la députation permanente de donner un avis favorable à propos du classement comme site du Kauwberg pour les motifs suivants :

" Vu la grande richesse du paysage végétal et son intérêt culturel;

Vu l'intérêt ornithologique;

Vu que par son aspect non organisé et naturel le Kauwberg apparaît comme un îlot de campagne dans la ville avec une grande valeur pédagogique".

Le 27 février 1992, la députation permanente émet "un avis favorable au classement comme site de l'ensemble formé par le Kauwberg à Uccle, sis avenue Dolez, avenue de la Chênaie et chaussée de Saint-Job, tout en attirant l'attention de la Région de Bruxelles-Capitale sur le manque grave de logements sociaux et à loyers modérés sur le territoire de la commune d'Uccle et en tenant compte de la conservation de la nature et du respect de l'environnement".

Cet avis est motivé comme suit :

" Considérant que la proposition de classement a été notifiée par lettre du 15 mai 1990 au Collège des Bourgmestre et Echevins d'UCCLE;

Considérant que le Collège a procédé aux notifications prescrites par l'article 1er précité;

Considérant que par lettre en date du 29 janvier 1991, réf. AL/AV, le Collège des Bourgmestre et Echevins d'UCCLE rappelle que par lettre en date du 20 mars 1987, le Ministre de la Région Bruxelloise - Service de la Tutelle a pris pour information la délibération prise par le Conseil communal d'UCCLE en date du 16 décembre 1986 par laquelle celui-ci a établi le PPA no-17 bis KAUWBERG en y englobant toute la zone de réserve (le projet de convention à conclure avec les auteurs de projet, approuvé par la même occasion, stipulant expressément en son

art. 2.2. : «Le PPA affectera une superficie d'au moins 30 hectares à un parcours de golf de 18 trous, ce golf étant établi dans le respect du site, notamment de son relief et des arbres»);

Considérant que ce même Collège ajoute que d'autre part l'article 4.6 de la convention dont question ci-dessus précise en outre que «Si à un quelconque moment de l'élaboration du PPA, le projet de création d'un golf s'avérait impraticable techniquement ou financièrement, les 30 hectares minimum prévus à cet effet ne pourraient avoir d'autre affec(ta)tion qu'une destination de zone verte ou agricole;

Considérant que diverses observations d'ordre économique (moins-value de bien) ou d'ordre historique, artistique et scientifique (intérêt particulier non établi), émanant des propriétaires ont été émises au sujet de cette proposition de classement;

Vu le rapport de M. l'Architecte Urbaniste en Chef-Directeur du service technique provincial des Bâtiments, Architecture et Urbanisme réf 197 CL/MON-2/29.994 émettant un avis défavorable vu la valeur culturelle, ornithologique, et la grande richesse du paysage végétal;

Considérant que de plus, par son aspect non organisé et naturel, le KAUWBERG apparaît comme un îlot de campagne dans la ville avec une grande valeur pédagogique".

10. Par une lettre du 6 mars 1992, le service des monuments et des sites du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale transmet à la section autonome bruxelloise de la Commission royale des monuments et des sites l'avis précité de la députation permanente ainsi que les résultats de l'enquête préalable et lui demande l'avis motivé de la Commission en vue du classement définitif.

En sa séance du 18 mars 1992, la section autonome bruxelloise de la Commission royale des monuments et des sites statue sur la proposition de classement.

Le procès-verbal de cette séance mentionne ce qui suit :

" 3. UCCLE (3.33) Kauwberg.
L'Assemblée émet un avis favorable définitif.
Ayant pris connaissance des remarques formulées par les diverses instances concernées, elle estime qu'elles ne sont pas incompatibles avec le classement.
D'autre part, l'Assemblée estime qu'un terrain de golf ne peut être admis dans le site".

Un courrier relatif au même objet aurait à nouveau été adressé à la Commission en date du 17 décembre 1992, à la suite de quoi, par une lettre du 14 janvier 1993 au Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, le président et le secrétaire de la Commission font savoir "qu'en séance du 18 mars 1992, la Commission a décidé de maintenir sa proposition de classement".

Ils poursuivent en ces termes :

" En effet, les remarques émises par le Collège échevinal d'Uccle et reprises par la Députation permanente ne vont pas fondamentalement à l'encontre de cette proposition, la Commune étant décidée à faire établir un P.P.A.S. qui affectera une superficie d'au moins 30 Ha à un parcours de golf, étant entendu que si celui-ci s'avérerait techniquement ou financièrement impraticable, les 30 Ha prévus à cet effet ne pourront avoir d'autre affectation qu'une destination de zone verte ou agricole.

D'autre part, un arrêté royal du 3 avril 1989 autorisant l'expropriation d'une partie du Kauwberg sur une superficie d'environ 30 Ha a voué ce projet à l'échec.

Des 18 propriétaires à qui la notification a été faite de l'ouverture d'enquête, 5 seulement ont répondu :

Wielemans-Vandeperre Jean et consorts : (parcelles 351 a, 378, 373 b, 370, 371 f et 375 b, annexe 1).
Par la voie d'un cabinet d'avocat, réfutation est faite de la signification qui n'aurait pas été adressée à tous les co-propriétaires mais à un seul d'entre eux. Il s'agit là d'un aspect juridique qui dépasse la compétence de la Commission. D'autre part, ce cabinet estime que le classement du Kauwberg ne rencontre pas l'intérêt national imposé par l'article 1er de la loi du 7 août 1931, ce qui n'est pas l'avis de la Commission. Pour ce qui regarde le site semi-naturel évoqué par la Commission et le fait que celle-ci n'indique pas que des espèces végétales rares ou une faune particulière qui justifierait la mesure de classement, il y a lieu de se référer au rapport de M. TANGHE, joint en annexe 2, qui conclut que «le Kauwberg exerce ... de nombreuses fonctions écologiques au bénéfice de la population urbaine de tous âges et de tous les niveaux sociaux en quête de délassement en plein air, de contact avec la terre et d'information sur l'environnement naturel, d'où l'appellation d'espace vert semi-naturel et plurifonctionnel en milieu urbain».

Egimo, S.A. (parcelles 369 m, annexe 3).
Qui évoque l'absence de motifs légaux admissibles et l'incohérence dont est empreinte l'attitude des pouvoirs publics quant au sort urbanistique du site considéré et qui se réserve le droit de poursuivre en réparation à charge des pouvoirs publics, sur pied des articles 1382 et 1383 du Code Civil et des articles 7 et suivants de la loi du 7 août 1931.

Ces remarques ne concernent pas le fond du problème en ce qui concerne la Commission.

S.A. Immo Fond'Roy et extension (parcelles nos 357 b, 358 s, 359 d, 358 t, 372 b, 374 a, 374 c, 377 d, 377 f, et 377 g - Annexe 4).
Même argumentation que pour la S.A. Egimo.

J.L. Van der Meersel (parcelles 56 na - Annexe 5)
Même argumentation que pour les précédents propriétaires qui semblent s'être concertés.

Renée Van den Abeele (annexe 6)
Ce co-propriétaire s'oppose au classement pour des raisons vénales (moins-value).

En conséquence, toutes les formalités de l'enquête prescrite ayant été accomplies et les arguments évoqués par les opposants n'étant pas de nature à empêcher la poursuite de la procédure, nous vous prions, Monsieur le Ministre, de bien vouloir faire sanctionner notre proposition par arrêté de classement".

11. Par un arrêté du 28 avril 1994 - lequel constitue l'acte attaqué par le présent recours -, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide de classer le Kauwberg comme site, en raison de sa valeur scientifique et esthétique.

Cet arrêté est rédigé comme suit :

" Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, notamment l'article 4;

Vu la loi du 07 août 1931 sur la conservation des Monuments et des Sites, notamment l'article 6;

Vu l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, notamment les articles 27, § 1er, 28, 41 et 45;

Vu la proposition des sections autonomes française et néerlandaise de la Commission royale des Monuments et des Sites du 21 février 1989;

Vu l'avis de la Députation Permanente du Conseil de la Province de Brabant du 27 février 1992;

Considérant l'avis réitéré de la Commission royale des Monuments et des Sites en date du 14 janvier 1993 confirmant la valeur scientifique et esthétique de ce site;

Considérant l'intérêt scientifique, démontré par le livre du Professeur Paul Duvigneaud «sur la végétation du Kauwberg à Uccle» et l'étude du Professeur Tanghe (U.L.B.) reprise par l'I.B.G.E. (mai 1990), des parcelles suivantes connues au cadastre d'Uccle, 2ème division, section D, 5ème feuille, parcelles nos 164 D,
4ème division, section E, 3ème feuille, parcelles nos 375 B, 376 B2
4ème division, section E, 4ème feuille, parcelles nos 351 A, 357 B, 359 D, 358 Z, 358 A2, 358 R, 358 S, 358 T, 360 K, 370, 371 F, 372 B, 373 B (partie), 374 A, 374 B, 374 C, 377 D, 377 E (partie), 377 G, 377 H (partie), 377 K (partie), 378 (partie),
4ème division, section H, 12ème feuille, parcelle no 56 L7 (partie).

Considérant qu'ont un intérêt esthétique les parcelles suivantes connues au cadastre d'Uccle :
4ème division, section E, 4ème feuille, 373 B, 374 A, 374 B, 374 C, 377 G, 377 H (partie), 377 K;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances émis le 16 août 1993;

Sur proposition du Ministre de la Région de Bruxelles-Capitale ayant les Monuments et les Sites dans ses attributions;

Après en avoir délibéré,

ARRETE :

Article 1er :
Le présent arrêté règle une matière visée aux articles 3 et 39 de la Constitution.

Article 2 :
Conformément aux dispositions de l'article 41 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine, est classé comme site, en raison de sa valeur scientifique et esthétique, le Kauwberg à Uccle, sis avenue Dolez, avenue de la Chênaie et chaussée de Saint-Job, connu au cadastre d'Uccle, 2ème division, section D, 5ème feuille, parcelles n^{os} 164 D,
4ème division, section E, 3ème feuille, parcelles n^{os} 375 B, 376 B2
4ème division, section E, 4ème feuille, parcelles n^{os} 351 A, 357 B, 359 D, 358 Z, 358 A2, 358 S, 358 T, 360 K, 370, 371 F, 372 B, 373 B (partie), 374 A, 374 B, 374 C, 377 D, 377 E (partie), 377 G, 377 H (partie), 377 K (partie), 378 (partie),
4ème division, section H, 12ème feuille. parcelle n^{os} 56 L7 (partie).

Les limites du site classé sont circonscrites sur le plan annexé.

Article 3 :
Les restrictions à apporter aux droits des propriétaires et que commande la sauvegarde de l'intérêt national sont les suivantes :

Sans préjudice des lois et des règlements existants en cette matière, il est interdit :

1) d'effectuer tout travail de terrassement, construction, fouilles, ouverture de carrière ou travaux quelconques d'exploitation, sondages, creusement de puits, en général, tout travail de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation;

2) de modifier l'écoulement des eaux dans le site;

3) de déverser dans les cours d'eau ou dans le sous-sol par puits perdu ou autre artifice, toute substance de nature à altérer et influencer l'environnement et son site;

4) de poursuivre, chasser, capturer ou troubler de façon quelconque toute espèce d'animaux sauvages;

5) de prendre ou de détruire les nids ou les oeufs;

6) d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes, de faire la cueillette des fruits sauvages et des fleurs dans un but commercial;

7) de modifier le relief, le revêtement, les talus et leur végétation, l'alignement de la voirie;

8) de planter des poteaux ou des pylônes destinés au transport de l'énergie électrique ou à tout autre usage;

9) de fumer ou de faire du feu;

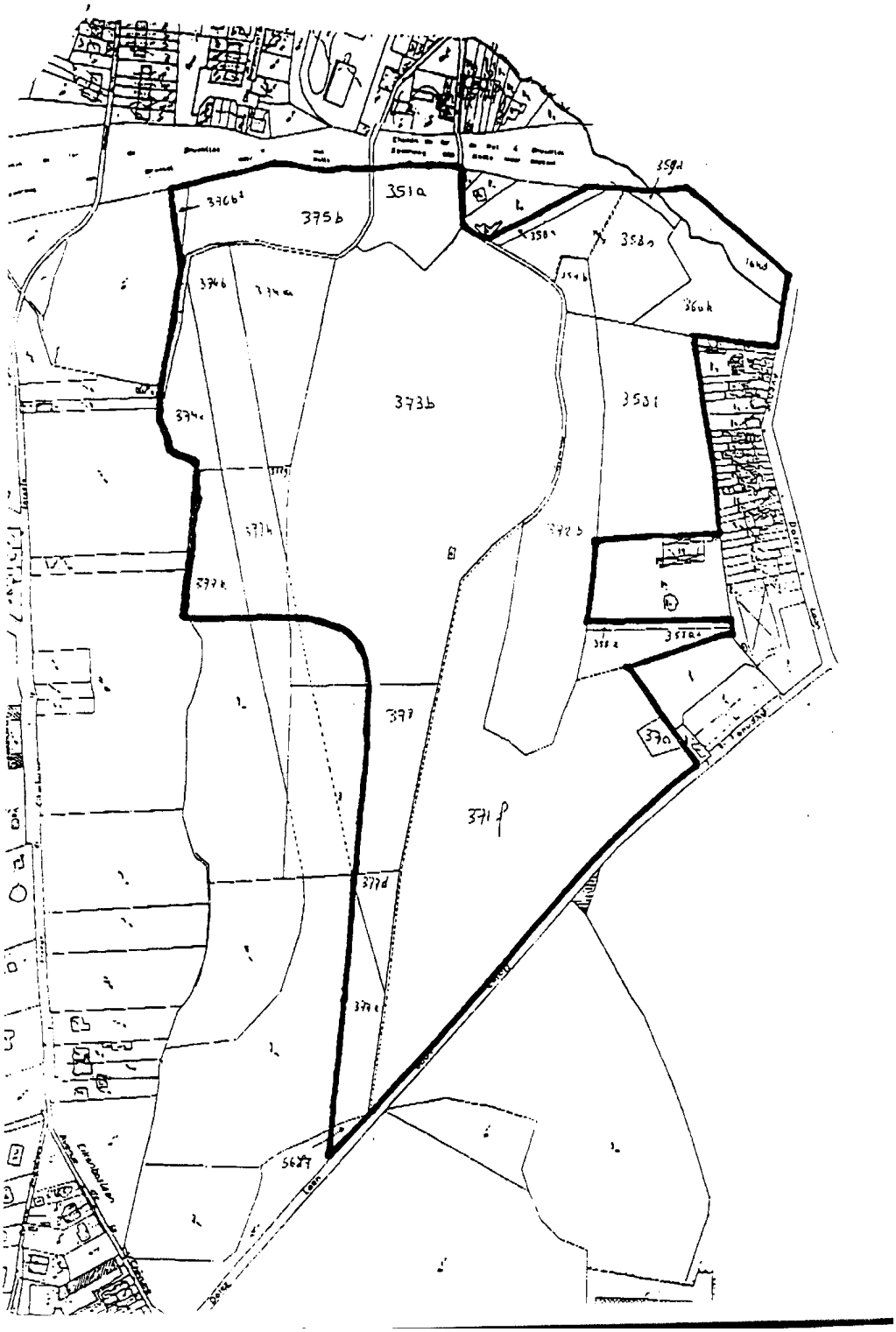
10) d'abandonner ou de jeter des papiers, récipients vides, déchets ou détritus quelconques;

11) de mettre en stationnement ou de parquer tout véhicule, même sur les voies carrossables, sauf dans les endroits réservés à cette fin;

12) d'établir n'importe quel type d'affichage publicitaire;

13) d'ériger des nouvelles constructions quelconques ou de modifier celles qui existent".

12. Le plan du site classé, reproduit ci-après, montre que toutes les parcelles ayant fait l'objet de la proposition de classement n'y sont pas reprises :



13. L'arrêté du Gouvernement du 28 avril 1994 a été publié au Moniteur belge le 5 août 1994. Il a été notifié à la requérante par une lettre du 18 juillet 1994.

14. Enfin, un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles -Capitale du 20 octobre 1994 retire l'arrêté royal du 3 avril 1989 relatif à l'expropriation des biens immeubles à Uccle (Moniteur belge du 24 novembre 1994).

L'arrêté du 20 octobre 1994 est motivé comme suit :

" Considérant qu'en adoptant l'arrêté du 25 avril 1994 portant classement du site du Kauwberg à Uccle, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a entendu protéger les parcelles d'intérêts scientifique et esthétique du Kauwberg;

Que cette procédure de classement retire toute raison d'être de l'arrêté royal du 3 avril 1989 relatif à l'expropriation de biens immeubles à Uccle, et justifie l'abandon de la procédure d'expropriation";

Considérant que la partie adverse soulève une première exception d'irrecevabilité déduite de l'absence de transcription du recours, laquelle est imposée par l'article 3 de la loi hypothécaire;

Considérant que l'arrêté de classement, qui est attaqué, n'a pas été transcrit à la conservation des hypothèques; qu'au surplus, en cours de procédure, la requérante a fait transcrire sa requête en annulation; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la partie adverse excipe en deuxième lieu du défaut d'intérêt; que, selon elle, les restrictions au droit de propriété de la requérante, desquelles cette dernière prétend tirer son intérêt à agir, résultent non de l'acte attaqué mais des prescriptions du plan de secteur et du projet de P.R.D., classant les parcelles concernées en zone de réserve foncière et en périmètre de réserves foncières de sorte que l'acte attaqué ne fait pas grief à la requérante;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse "estime que l'intérêt de la partie requérante ne doit plus être apprécié au regard des prescriptions du plan de secteur ou du projet de P.R.D. mais bien en fonction des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 publié au Moniteur belge le 15 juin 2001 et entré en vigueur le 25 juin 200l"; qu'elle relève que "ledit plan classe les parcelles de la requérante en zones vertes, lesquelles sont définies comme suit :

« Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel.

> Elles sont essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social ou pédagogique.
>
> Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique.
>
> Ces zones peuvent bénéficier, par plan particulier d'affectation du sol, des prescriptions applicables aux autres zones d'espaces verts, à l'exclusion des zones de cimetières et des zones de sports ou de loisirs de plein air»";

qu'elle en déduit que "compte tenu des restrictions qui s'appliquent aux zones vertes, la partie adverse n'entrevoit pas l'avantage, d'ordre moral ou matériel, que la requérante pourrait retirer de l'annulation de l'acte attaqué"; qu'elle souligne "que la situation actuelle des parcelles de la requérante est différente de celle qui prévalait sous l'empire des prescriptions du plan de secteur et du projet de P.R.D." et que si "l'affectation des parcelles concernées en zone de réserve foncière au plan de secteur ou en périmètre de réserves foncières n'impliquait un maintien desdites parcelles dans leur situation actuelle que de manière temporaire tant que la nécessité de leur réaffectation n'était pas démontrée, les prescriptions du PRAS actuellement applicables aux parcelles de la requérante ont, quant à elles, un effet qui n'est plus limité dans le temps, de sorte qu'en cas d'annulation de l'acte attaqué, ces parcelles seraient soumises à des restrictions qui ôtent tout intérêt à l'annulation de l'arrêté de classement dans le chef de la requérante";

Considérant que le propriétaire d'une parcelle classée comme site, dont les droits de propriété sont restreints par les interdictions portées par l'arrêté de classement, justifie par cela seul de l'intérêt légal pour demander l'annulation de cet arrêté, et ce quelles que soient les dispositions des plans d'aménagement; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la partie adverse soulève une troisième exception du caractère partiel de l'intérêt de la requérante, cet intérêt devant être limité aux seules parcelles dont elle est propriétaire;

Considérant que l'arrêté attaqué classe un ensemble de parcelles appartenant à des propriétaires différents et formant, par leur unité, un site; qu'il est indivisible; qu'en conséquence, l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 1er et 6 de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des

monuments et sites, de l'article 41, § 1er, de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, et du principe du respect des droits de la défense ou, à tout le moins, de bonne administration et d'équitable procédure selon lequel, avant la prise d'une décision grave pour lui, tout administré doit être mis à même de formuler ses observations et selon lequel une administration ne peut prendre ses décisions qu'en connaissance de cause; qu'elle soutient que certaines parcelles visées par l'arrêté de classement n'étaient pas mentionnées dans la proposition de classement qui lui a été notifiée le 25 février 1991 : il s'agit des parcelles nos 374 b, 376 b 2, 377 e, 377 h, 377 k, 358 a 2 et 358 z; qu'elle souligne que la notification de la proposition de classement constitue une formalité substantielle car, d'une part, elle permet l'exercice des droits de la défense et, d'autre part, elle comporte des interdictions assorties de sanctions pénales; que, selon elle, il en résulte que doit être notifiée la proposition complète, comprenant notamment le plan indiquant les limites du classement, ainsi que les indications cadastrales de sorte que la proposition qui lui a été notifiée étant lacunaire, la requérante n'a pu formuler ses observations en connaissance de cause lors de l'enquête publique;

Considérant que, après avoir souligné que l'ordonnance du 4 mars 1993 ne s'applique pas à la présente espèce, la partie adverse répond que la notification adressée à la requérante comporte, en annexe, un plan délimitant le périmètre du site dont le classement est envisagé, et dont la simple consultation permet de connaître avec précision l'étendue du site visé par la procédure; qu'en outre, ajoute-t-elle, la requérante a formulé des observations très longues mais très générales et donc applicables à l'ensemble du site du Kauwberg; qu'enfin, la partie adverse souligne que les notifications ont été faites sur la base des données transmises tant par l'administration du cadastre que par celle du conservateur des hypothèques; que les parcelles dont la requérante prétend qu'elles n'étaient pas mentionnées dans la notification étaient renseignées comme étant la propriété des consorts SAUVAGE-VAN den ABEELE, à qui la proposition de classement a été adressée; qu'elle ajoute qu'à défaut d'éléments de preuve contraire fournies par la requérante, il n'y a pas lieu de mettre en doute l'exactitude des données recueillies par la partie adverse, d'autant que les consorts VAN den ABEELE n'ont pas fait valoir d'observations;

Considérant qu'en réplique, la requérante dépose à son dossier des pièces attestant qu'elle était propriétaire des parcelles litigieuses (notamment nos 374 b, 376 b 2, 377 e, 377 h, 377 k, 358 a 2 et 358 z) au moment où a débuté la procédure de classement, l'erreur commise ayant empêché le respect d'une formalité substantielle; qu'en outre, écrit-elle, aucune pièce du dossier administratif ne démontre que la

proposition de classement a été notifiée à la requérante en ce qui concerne les parcelles 351 a, 378, 373 b, 370, 371 f et 375 b, dont elle est pourtant copropriétaire à concurrence d'un tiers; qu'enfin, elle estime qu'il ressort du dossier administratif que la proposition de classement n'a été notifiée à aucun propriétaire prétendu ou réel en ce qui concerne la parcelle 377 k;

Considérant que la lettre du 25 février 1991 notifiant à la requérante la proposition de classement porte ce qui suit quant aux parcelles concernées par cette proposition :

" L'étendue, objet de la proposition de classement, est inscrite au cadastre comme suit : Commune d'Uccle - 4ème division - Section E - Parcelles nº 357 B, 358 S, 359 D, 358 T, 372 B, 374 A, 374 C, 377 D, 377 F, 377 G - Propriétaire : S.A. Immo Fond Roy et Extension et Consorts, rue d'Edimbourg 26 à 1050 Bruxelles";

Considérant que le plan joint à la lettre est un extrait du plan cadastral sur lequel la délimitation de l'étendue du site proposé au classement est définie;

Considérant que, reprenant l'énumération des parcelles cadastrales contenue dans la lettre de notification, la requérante a formulé des observations générales sur le principe même du classement eu égard aux divers projets précédemment envisagés par les autorités publiques;

Considérant que la proposition de classement adressée aux titulaires de droits réels doit être précise notamment quant à l'identification des parcelles concernées par l'éventuel classement et aux mesures de restriction des modalités d'exercice des droits réels afin que les intéressés puissent faire valoir leurs observations en pleine connaissance de cause;

Considérant que, même si la requérante a fait valoir des observations de manière générale, elle n'a pas pu connaître avec une précision totale les parcelles susceptibles d'être classées comme site puisqu'il y avait un manque de concordance - et donc une discordance - entre le plan cadastral joint à la lettre et l'énumération expresse des parcelles concernées par la proposition de classement, de sorte qu'elle n'a pas pu étudier l'impact concret des diverses restrictions envisagées sur toutes et chacune des parcelles en cause;

Considérant que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 1994 portant classement comme site du Kauwberg à Uccle.

Article 2.

Le présent arrêt sera publié par extrait au Moniteur belge dans les mêmes formes que l'arrêté annulé.

Article 3.

Mention de l'article 1er du dispositif du présent arrêt sera faite en marge de la transcription du recours en annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 1994 au bureau de la Conservation des hypothèques à Bruxelles II.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 99,16 euros, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le sept mars deux mille deux par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.