

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 183.643 du 30 mai 2008

A. 174.305/XV-681

En cause : **1. La société anonyme Compagnie Immobilière
de Lotissement (LOTINVEST),
2. Le Centre public d'action sociale de Bruxelles,**
ayant élu domicile chez
Mes Fr. MAUSSION & G. VAN HOOREBEKE,
avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

contre :

La Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
Boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT,

Vu la requête introduite le 23 juin 2006 par la société anonyme Compagnie Immobilière de Lotissement (Lotinvest) et le Centre public d'action sociale de Bruxelles, qui tend à l'annulation de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 classant comme site le «Kattebroeck» sis rue des Chats à Berchem-Sainte-Agathe;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 24 avril 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 mai 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me LEGRAND, *loco* Mes F. MAUSSION et G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

La société anonyme Compagnie Immobilière de Lotissement, en abrégé «Lotinvest» et le centre public d'action sociale de Bruxelles sont propriétaires depuis les années 1980 de plusieurs parcelles de terrain non bâti, situées rue des Chats à Berchem-Sainte-Agathe, et cadastrées section A, n^{os} 249m et 241f3, s'agissant de Lotinvest, et n^o 240g en ce qui concerne le c.p.a.s. Ces terrains font partie d'un espace non bâti d'environ 4,5 ha.

Le 17 septembre 1984, le collège des bourgmestre et échevins de Berchem-Sainte-Agathe a délivré notamment à la Compagnie immobilière de Belgique, aux droits de laquelle la requérante «Lotinvestet» a succédé, un permis de lotir autorisant le lotissement de tout le coté ouest de la rue des Chats (57 parcelles). Les parcelles des requérants y forment les lots, non construits à ce jour, qui portent les numéros 15 à 26 pour les parcelles n^{os} 249m et 241f3 appartenant à la s.a. Lotinvest, et 27 à 39 *partim* pour la parcelle n^o 240g appartenant au c.p.a.s. de Bruxelles. Le mémoire en réplique précise que les lots numérotés 43 à 55 ont été construits entre 1992 et 1995. A cette occasion le permis de lotir a été modifié par une délibération du 22 août 1995 du collège des bourgmestre et échevins afin de créer des percées visuelles entre les lots n^{os} 43 et 57.

Au plan régional d'affectation du sol, l'espace compris entre la rue des Chats, la rue Potaerde, la rue de Dilbeek, l'avenue du Roi et le ruisseau du Molenbeek est inscrit pour partie en zone verte ou zone verte de haute valeur biologique et pour partie en zone d'habitation à prédominance résidentielle. Les parcelles n^{os} 249m, 241f3 et 240g sont situées dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle qui longe la rue des Chats.

Un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 1994 classe comme site, en raison de sa valeur scientifique, esthétique et historique, sous le nom de «Kattebroeck», une zone qui inclut principalement la partie longeant le ruisseau ainsi que l'ancienne rue des Chats, et n'englobe pas les parcelles cadastrées n^{os} 249m, 241f3 et 240g. Cet arrêté énumère six conditions particulières de conservation, dont la première interdit d'effectuer tous travaux de terrassement, construction, fouilles, ouverture de carrière ou travaux quelconques d'exploitation, sondages, creusement de puits, en général, tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation. Il a fait l'objet de deux recours en annulation introduits devant le Conseil d'Etat, qui se sont clôturés l'un par un désistement (arrêt n° 55.164, 14 septembre 1995, *Biermans-Houben*), l'autre par un non-lieu à statuer en raison du retrait de l'acte attaqué (arrêt n° 172.234, 13 juin 2007, *n.v. Federale Immobiliën Verenootschap van het Bouwbedrijf*).

Le 8 novembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins propose d'étendre le classement et introduit, conformément à l'article 18, § 2, 1°, de l'ordonnance du 4 mars 1993, une demande de classement pour les parcelles cadastrées section A n° 252g2, une partie de l'ancien chemin vicinal, 236a, 236h (partie), 237b, 251b2, 247 e, 249m, 251b partie, 241f3, 240g, 241e5, 241f5, 241g5, 238b. Cette délibération vise la nécessité de préserver les espaces verts remarquables subsistant sur le territoire communal et considère que les dispositions urbanistiques applicables à cette zone ne permettent pas de garantir à terme l'intégrité biologique et hydrologique de la partie du site qui a déjà fait l'objet d'un classement.

La demande justifie comme suit la proposition : «Ces parcelles complètent la zone humide du Kattebroeck classé le 22/09/1994 dont la préservation est intimement liée au maintien du contexte hydrologique et biologique environnant. Toute intervention sur les prairies contiguës au site déjà classé mettrait en péril les qualités patrimoniales particulières de cette zone semi-naturelle par un assèchement irrémédiable de la zone marécageuse. La poursuite du front de bâtisse le long des voiries bordant les terrains proposés au classement compromettrait en outre les qualités paysagères des lieux.»

La proposition est accompagnée d'une «description sommaire du site» rédigée comme suit:

«Le “Kattebroeck”

Le lieu dit “Kattebroeck” à Berchem-Sainte-Agathe est un des derniers vestiges du Pajottenland en Région de Bruxelles-Capitale.

Situé à quelques centaines de mètres du ring et à quelques minutes (en tram ou en bus) du centre ville, il offre aux citadins un étonnant contraste par son calme et sa population: vaches et chevaux y vivent côte à côte à la bonne saison.

Sa superficie totale (environ 4,5 ha), reprise en zone à bâtir au plan de secteur et partiellement en zone verte au projet de PRAS, fait l'objet de projets de lotissements depuis plusieurs années. En 1994, environ 1/3 du site a été classé.

Composé de prairies marécageuses descendant en pente douce vers un fond de vallée humide occupé par une des plus vastes roselières en région bruxelloise (en partie inondée de façon permanente), de zones de magno-cariçaies (carex), d'un ruisseau alimenté par des sources et suintements, le site est bordé d'une rangée de saules têtards. Une rivière et un sentier champêtre le traversent.

Toutes les espèces inféodées aux milieux humides de la région sont présentes sur le site et la roselière offre un habitat de prédilection pour l'avifaune aquatique : rousserolle verderolle et effarvate, poule d'eau, canard colvert, héron cendré et surtout la bécassine des marais devenue excessivement rare dans notre région.

La diversité du biotope, encore accentuée par le voisinage d'un bois inclus dans une propriété privée, permet également d'observer des espèces aussi diverses que pic vert, épeiche, bécasse des bois, petit gravelot, bruant des roseaux, troglodyte, accenteur mouchet, mésange mais aussi buse variable, faucon crécelle, épervier, *etc.*

Aidé par un subsidé régional, le comité de quartier assume la gestion du site en collaboration avec les autorités communales et organise des visites guidées pour les écoles et groupements divers.»

Le 13 juin 2000, le président et le secrétaire de la Commission royale des monuments et des sites écrivent au ministère de la Région de Bruxelles-Capitale qu'en sa séance du 7 juin 2000, la Commission a émis un avis favorable au sujet de la demande d'extension du périmètre du classement du site du Kattebroeck. Cette lettre indique, sur le vu de relevés détaillés de la végétation réalisés par M. Tanghe, que la richesse et la rareté spécifiques et écosystémiques de la partie venant en extension ne sont pas exceptionnelles et que les prairies investiguées ne renferment aucune espèce franchement hygrophile, et elle ajoute:

«Cette constatation n'empêche pas toutefois que les prairies en question et le terrain en légère pente qu'elles occupent fassent partie intégrante du paysage écologique de la vallée avec ses relations hydrologiques entre la zone franchement marécageuse du fond et les versants très évasés faisant partie de son impluvium d'alimentation en eau. Les sources et suintements qui jalonnent le bas de la pente, le long du sentier du Kattebroeck, témoignent d'ailleurs de la présence d'un exutoire de la nappe.

Toute construction, même partielle de ce terrain compromettrait le maintien non seulement de la zone humide elle-même, mais aussi le paysage rural relictuel dont elle fait partie.

La demande qui porte sur l'extension du périmètre de classement du site actuel du Kattebroeck à l'ensemble des terrains situés en contrebas de la rue des Chats et le long de la rue de Dilbeek, est tout à fait fondée et un des attendus de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la commune en résume bien la justification : “les dispositions urbanistiques applicables à cette zone ne permettent pas de garantir à terme l'intégrité biologique et hydrologique de la partie du site qui a déjà bénéficié d'un classement”.

La Commission peut donc souscrire à cette proposition qui est d'ailleurs tout à fait cohérente avec les avis qu'elle a émis sur trois projets successifs d'urbanisme de la zone en question.»

Par arrêté du 15 janvier 2004, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale retire l'arrêté du 22 septembre 1994 et entame la procédure de classement comme site du «Kattebroeck» des parcelles mentionnées par la commune en raison de leur intérêt scientifique, historique et artistique; il prévoit une zone de protection mais n'énumère pas de condition spéciale de conservation. Des recours en annulation formés contre cet arrêté ont été rejetés par les arrêts n° 183.640 et n° 183.641 prononcés ce jour.

Le 23 mars 2004, le collège des bourgmestre et échevins a fait savoir à la direction des monuments et des sites qu'il n'a aucune objection à formuler à l'égard de l'extension du site à classer. Le 23 avril 2004, les avocats des requérants ont envoyé les observations de leurs clients à la direction des monuments et des sites, s'opposant au projet de classement. En sa séance du 23 novembre 2005, la Commission royale des monuments et des sites a approuvé le classement définitif du site du «Kattebroeck» et en a informé le ministère le 30.

Le 9 mars 2006, par l'arrêté attaqué, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classe comme site le Kattebroeck en raison de son intérêt historique, scientifique et esthétique, en y incluant l'ensemble des parcelles pour lesquelles la procédure de classement avait été ouverte le 15 janvier 2004. Cet arrêté est rédigé comme suit:

«Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, notamment les articles 226 et 228;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 1994 portant classement comme site du "Kattebroeck" à Berchem-Sainte-Agathe, publié par extrait au *Moniteur belge* du 17 novembre 1994;

Vu la demande du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Berchem-Sainte-Agathe, émise le 8 novembre 1999, d'extension du périmètre de classement comme site du "Kattebroeck" sis à Berchem-Sainte-Agathe;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 janvier 2004, entamant la procédure de classement comme site du "Kattebroeck" sis à Berchem-Sainte-Agathe;

Vu l'étude phytosanitaire établie le 12 juin 2001 par le Laboratoire de Botanique systématique et de phytosociologie de l'ULB concluant à l'intérêt de conserver et protéger le site du "Kattebroeck" à Berchem-Sainte-Agathe, sur base d'un périmètre différent de celui visé par l'arrêté de classement précité du 22 septembre 1994;

Vu l'étude de juin 2001 de l'IBGE portant sur l'évaluation de la valeur écologique et biologique du "Kattebroeck", environnement humide dans la vallée du Molenbeek;

Considérant que les avis scientifiques recueillis concluent à l'intérêt scientifique, historique et esthétique à classer le site du "Kattebroeck" selon le périmètre élargi précité;

Considérant qu'il est tenu compte dans le présent arrêté de classement des priorités du Gouvernement en matière de politique de maillage vert et maillage bleu, en

particulier de l'aménagement de la promenade verte et la remise à ciel ouvert du Molenbeek, Pontbeek et de l'Eleghembeek avec éventuellement l'aménagement de zones humides (revalorisation écologique et paysagère) dans le site;

Considérant que certains propriétaires ont émis des observations dans le délai prévu par l'article 224 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire pour l'abandon de la procédure de classement et que ces observations peuvent être résumées comme suit:

(1) Depuis toujours cet ensemble a été repris en terrain à bâtir, cette initiative est confirmée par les prescriptions planologiques d'un P.P.A. n° 5 du 02/07/1957; approuvé le 16/09/1959, modifié à plusieurs reprises mais autorisant des constructions.

(2) La commune a négligé la modification du P.P.A. de 1959, elle s'est ensuite depuis 1990 activée à modifier l'affectation à bâtir de terrains concernés en rendant un avis favorable dans le cadre du classement des ¾ des parcelles (1994) ainsi que la demande d'extension du périmètre de classement du site du "Kattebroeck" englobant la totalité des parcelles.

(3) En 1983, la commune de Berchem-Sainte-Agathe a signé avec certains propriétaires une convention qui permet de lotir les lots à front de la rue des Chats.

(4) Un des propriétaires a vendu une bande de terrain pour permettre l'élargissement de la rue de Dilbeek et le placement d'un collecteur avec chambres de visite comme existant rue des Chats. La première phase du lotissement est accordée le 17 septembre 1984. La Région de Bruxelles-Capitale opère le classement du site du "Kattebroeck" en 1994 et en date du 8 novembre 1999, le collège des Bourgmestre et Echevins introduit une demande d'extension de classement du "Kattebroeck".

(5) En 1999, affectation en zone verte dans le plan régional de développement de toutes les parcelles n'ayant pas encore fait l'objet d'un permis d'urbanisme, malgré le permis de lotir délivré le 17 septembre 1984.

(6) Le PRAS reprend les terrains litigieux en zone d'habitation à prédominance résidentielle. Les biens concernés sont situés dans un permis de lotir délivré par la commune de Berchem-Sainte-Agathe le 17 septembre 1984. Plusieurs immeubles y ont été construits notamment dans la rue des Chats. Lors de la demande de permis d'urbanisme afférente au dit lotissement, celui-ci a été modifié pour créer des percées visuelles sur le site du "Kattebroeck", situé à l'arrière du lotissement et partiellement classé depuis le 22 septembre 1994. Les effets d'un permis de lotir sont bien connus, le permis de lotir a valeur réglementaire et est créateur de droits pour les propriétaires et le lotisseur.

(7) Les parcelles litigieuses ne présentent aucun intérêt écologique et ne sont pas nécessaires à la conservation de la zone humide située en contrebas essentiellement dans le territoire de la commune de Dilbeek. L'intérêt du site n'est pas suffisamment motivé. L'intérêt scientifique est contesté par une étude réalisée par le bureau CERAU le 22 avril 2004, qui conclut que les espèces citées n'ont aucun caractère exceptionnel.

En conclusion, ces propriétaires demandent l'abandon de la procédure de classement de leurs terrains. Ils affirment que ces terrains ne font pas partie du site du "Kattebroeck", et que aucune raison ne les amènera à en faire partie et que l'intérêt qui devrait exister à étendre ce classement n'est pas valablement motivé.

Les propriétaires estiment que le classement ne s'impose nullement mais veulent bien marquer leur accord pour que ces terrains soient affectés dans la zone de protection légale du "Kattebroeck".

Considérant que ces observations peuvent être rencontrées de la manière suivante:

(1) Les parcelles complètent la zone humide du "Kattebroeck" classé le 22.09.1994 dont la préservation est intimement liée au maintien du contexte hydrologique et biologique environnant. Toute intervention sur les prairies contiguës au site déjà classé mettrait en péril les qualités patrimoniales particulières de cette zone semi-naturelle par un assèchement irrémédiable de la zone marécageuse. La poursuite du front de bâtisse le long des voiries bordant les terrains proposés en classement compromettrait irrémédiablement les qualités paysagères des lieux.

(2) La proposition de classement est cohérente avec l'ensemble des terrains situés en contrebas de la rue des Chats et le long de la rue de Dilbeek; toutefois, le PRAS prévoit que la parcelle entre la rue Potaerde et la rue de Dilbeek, dans sa partie supérieure, fasse l'objet de constructions. Cette partie se trouvant en dehors de la zone d'influence de la nappe phréatique et présentant un impact moindre sur le paysage, est exclue du classement.

(3) L'intérêt patrimonial de l'entiereté du site est indéniable et amplement développé. Le site présente des qualités paysagères et esthétiques remarquables. Il s'agit d'un paysage des vallées scaldiennes dont le réseau hydrographique de la Senne fait partie. L'intérêt historique est largement justifié puisqu'on retrouve sur la carte de Ferraris en 1775 le "Kattebroeck" au même titre que les lambeaux du Molenbeek à Jette et de la Woluwe à Woluwe-Saint-Lambert (Hof-ter-Musschen).

(4) L'intérêt scientifique est indéniable tant par sa qualité biologique que par sa qualité écologique, confirmées par l'étude de Mr. Tanghe (ULB) du 12 juin 2001 (étude réalisée entre le 30 mai 2000 et le 31 mai 2001). En ce qui concerne le rapport d'analyse du bureau CERAU, il y a lieu de remarquer que cette étude, plus urbanistique que biologique, ne porte que sur des observations ponctuelles du site et ne tient nullement compte de l'évolution de la végétation sur plusieurs saisons. Cette étude est donc moins pertinente que l'étude réalisée par Mr. Tanghe.

(5) D'éventuels aménagements en voirie n'impliquent pas que les terrains en front de voirie soient automatiquement constructibles. L'extension de classement est indispensable pour préserver la cohérence du "Kattebroeck".

(6) L'affectation au PRAS est indépendante d'une procédure de classement, cette procédure est une reconnaissance d'un intérêt patrimonial.

Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites émis le 23 novembre 2005;

Sur la proposition du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Après délibération,

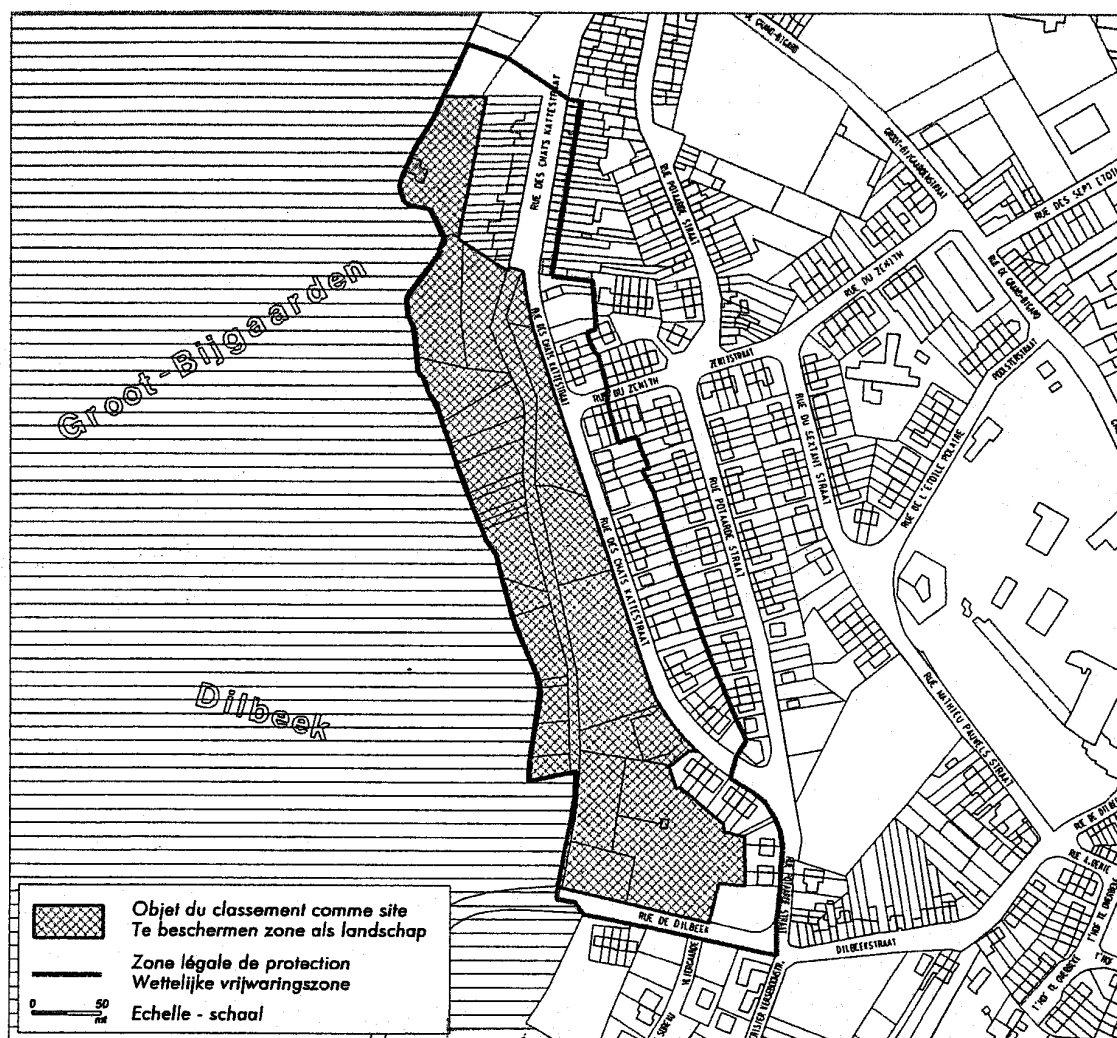
Arrête :

Article 1^{er}. Est classé comme site le "Kattebroeck" sis à Berchem-Sainte-Agathe, connu au cadastre de Berchem-Sainte-Agathe, 1^{ère} division, section A, 2^{ème} feuille, parcelles n° 239k, 239n, 239h, 239f, 239g, 239l, 239m, 250c, 250b, 250f, 250m, 250g, 250k, 250l, 251b, 251b2, 251c, 252g2, 247e, 249m, 241f3, 240g, 241e5, 241f5, 241g5, 236a, 236h (en partie), 238b, et 237b, en raison de son intérêt historique, scientifique, et esthétique précisé dans l'annexe I du présent arrêté.

La délimitation de l'ensemble est reprise sur le plan figurant à l'annexe II du présent arrêté.

Art. 2. La zone de protection relative à l'ensemble décrit dans l'article 1^{er} comprend l'ensemble des parcelles et des voiries ainsi que les parties de parcelles et de voiries reprises dans le périmètre délimité sur le plan figurant à l'annexe II du présent arrêté...»

L'annexe I à l'arrêté attaqué décrit le site et son intérêt. Son annexe II délimite comme suit le site et sa zone de protection:



Cet arrêté a été publié par mention au *Moniteur belge* du 16 mai 2005 (2^{ème} édition) avec le plan de délimitation. Il a été notifié aux propriétaires et notamment au requérant par des lettres du 25 avril 2006.

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 103, 105, 224, 225, 228 et 211 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 coordonnant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit administratif relatif à la motivation interne des actes administratifs et du principe du raisonnable, en ce que l'acte attaqué justifie le classement de l'intégralité du site du Kattebroeck par les motifs cités plus haut,

alors que, les motifs venant à l'appui de l'acte attaqué devaient rencontrer les observations circonstanciées des requérantes exposées dans la réclamation du 23 avril 2004 et ce par application des articles 224, 225 et surtout 228 et 211, § 1^{er}, al. 1^{er}, du COBAT, ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991; que ces motifs doivent

être légalement admissibles, exacts en fait et en droit et susceptibles de justifier la légalité interne et externe de la décision prise;

qu'en une première branche, ils soutiennent que l'acte attaqué omet de répondre à l'argument avancé par les propriétaires concernés lors de l'ouverture du classement, déduit de la circonstance que les biens précités appartenant aux requérants sont situés dans le périmètre du permis de lotir du 17 septembre 1984; qu'ils exposent que le permis de lotir a valeur réglementaire et est créateur de droits pour les propriétaires et le lotisseur, que les lots compris dans le permis de lotir sont destinés à être bâtis et sont donc des terrains constructibles, et, en conséquence, qu'en énonçant que les terrains à front de voirie ne sont pas «automatiquement constructibles», l'arrêté attaqué est fondé sur un motif erroné en droit, et que, s'il est exact que toute construction provoque une certaine modification des perspectives paysagères existantes, le permis de lotir initial a été modifié en août 1995 afin, précisément, de créer des percées visuelles sur la partie du site du Kattebroeck classée en 1994, que l'acte attaqué résume cet argument mais n'y répond pas;

que, dans le mémoire en réplique, outre la reproduction partielle d'arguments avancés dans la requête, ils précisent qu'ils sont propriétaires des lots n^{os} 15 à 26 qui ne sont pas construits à ce jour, tout comme les lots 39 *partim* et 40 à 42 qui sont la propriété de la S.A. EGIMO;

que, dans le dernier mémoire, ils contestent l'affirmation du rapport selon laquelle «le permis de lotir du 17 septembre 1984, non encore mis en œuvre en ce qui concerne les parcelles des parties requérantes, ne constitue pas un obstacle au classement et l'arrêté attaqué n'avait pas à répondre à la réclamation qui, sur ce point, ne présentait pas de pertinence», et soulignent «la légèreté, pour ne pas dire le mépris, avec lesquels la partie adverse a traité les droits acquis et les interrogations légitimes des requérantes, titulaires d'un permis de lotir non encore mis en œuvre en ce qui concerne les parcelles litigieuses»; qu'ils relèvent que le rapport se base sur la jurisprudence de la Cour de cassation qui considère qu'un permis de lotir ne constitue pas un obstacle à un classement ultérieur et que, partant, l'arrêté de classement litigieux n'avait pas à répondre à ce point précis, alors que le Conseil d'Etat a estimé à plusieurs reprises qu'au contraire, un arrêté de classement ne peut pas remettre en cause les droits dérivant d'un permis définitif, ce que le rapport n'évoque pas; qu'ils ajoutent que lorsqu'il y a débat sur une question aussi délicate, il est indispensable que l'autorité administrative motive sa position, ce que la partie adverse s'est abstenue de le faire; qu'au sujet de la modification du permis de lotir de 1995, ils font valoir qu'elle démontre que des solutions différentes pour réduire la densité du bâti et créer des percées visuelles sur la végétation du site du Kattebroeck existent, et qu'une amélioration du bon aménagement des lieux est possible, sans porter atteinte aux droits

patrimoniaux des propriétaires concernés, et qu'en cela, la référence faite à cette modification dans le cadre de la réclamation était pertinente et que s'abstenir d'en examiner l'incidence relève d'une motivation non légalement admissible;

qu'en une deuxième branche, ils relèvent que l'absence de motif justifiant le classement est confirmée par la chronologie du dossier et en particulier par la circonstance que les autorités compétentes avaient opté pour une protection limitée lors de la première procédure ayant abouti à l'arrêté de classement partiel du 22 septembre 1994, excluant de son périmètre les propriétés litigieuses; qu'à leur estime, en prenant cette décision de principe, la partie adverse a manifestement considéré que seule une partie du Kattebroeck constituait un «site» au sens de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, défini comme étant «toute oeuvre de la nature ou de l'homme ou toute oeuvre combinée de l'homme et de la nature constituant un espace non ou partiellement construit et qui présente une cohérence spatiale» et, partant, présentait un intérêt scientifique et esthétique particulier justifiant une mesure de protection spécifique; qu'ils indiquent que lors de l'adoption des premier et second projets de PRAS les 16 juillet 1998 et 30 août 1999, et lors de l'adoption le 3 mai 2001 du PRAS, en se fondant sur les mêmes éléments, la partie adverse a expressément maintenu cet équilibre entre zone classée et zone d'habitation à prédominance résidentielle et a confirmé le caractère urbanisable de leurs terrains, alors qu'elle avait déjà à sa disposition les études scientifiques qui avaient servi de base à la décision de classement partiel mais aussi la demande de la commune de Berchem-Sainte-Agathe ayant abouti à l'arrêté attaqué; qu'ils en déduisent que la partie adverse, en adoptant le PRAS, n'a entendu accorder la haute mesure de protection que constitue l'affectation en zone verte à haute valeur biologique qu'à une partie du Kattebroeck dans laquelle les terrains litigieux n'étaient pas inclus, et que deux ans plus tard, elle a procédé à un classement de l'ensemble du site, devenu une entité «cohérente» à protéger comme telle; qu'ils soutiennent que pareil revirement d'attitude ne pourrait se concevoir, que s'il était établi que des modifications sensibles dans le reste du site du Kattebroeck étaient survenues d'un point de vue biologique, paysager ou esthétique; qu'ils font valoir qu'ils avaient soulevé ce grief dans leur réclamation d'avril 2004, et qu'il appartenait à la partie adverse d'y répondre et de démontrer le bien-fondé de sa nouvelle position, mais que l'arrêté attaqué se borne à exprimer des affirmations, que le rapport du bureau CERAU, connu pour sa compétence, est écarté au seul motif qu'il serait plus urbanistique que biologique et qu'il ne tiendrait pas compte de l'évolution de la végétation sur plusieurs saisons, alors que ce rapport soulignait que l'aménagement conforme au permis de lotir ne porte pas atteinte aux zones humides et ne compromet pas la conservation de la zone verte prévue par le PRAS, d'autant que la zone constructible comporte des jardins formant tampon entre le bâti et la zone verte

de haute valeur biologique; qu'ils ajoutent que les considérations moins favorables, émises tant par le professeur Tanghe lui-même que par l'AATL, et qui avaient trait à la zone litigieuse, ont été ignorées; qu'ils font également valoir que leur réclamation soulignait que l'extension de classement critiquée constituait un instrument de contrainte dont les autorités compétentes disposaient à leur guise lorsque les requérantes viendraient à solliciter l'octroi d'un permis d'urbanisme en vertu de leur permis de lotir, et que dès lors que la réglementation en matière de classement ne comporte aucune mesure d'indemnisation, ils ont légitimement dénoncé le fait que la mesure de classement constituait le choix de la voie qui leur est le plus dommageable; qu'ils soulignent que l'arrêté attaqué ne répond pas à ces observations, et en déduisent qu'il n'est ni légalement justifié ni régulièrement motivé;

que, dans le mémoire en réplique, ils font valoir qu'à la différence de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt *Ville de Durbuy*, n° 98.261, du 10 août 2001, dans la présente affaire ce n'est pas seulement une petite partie de la zone d'habitat qui est incluse dans la périmètre classé, et qu'en raison de ses motifs, l'arrêté attaqué implique une interdiction totale de bâtir, une construction étant considérée comme portant atteinte à l'intérêt du classement;

que, dans le dernier mémoire, ils rappellent que l'ouverture d'une nouvelle procédure de classement aurait dû être justifiée par des motifs déduits de modifications sensibles observées dans le reste du site tel qu'envisagé dans sa version étendue de 2006; qu'ils tiennent pour «inhabituel et éminemment critiquable qu'un revirement d'attitude survienne, comme en l'espèce, dans un court laps de temps de moins de trois ans», et estiment «que la partie adverse ne donne aucune justification et se borne à se prévaloir de manière tautologique, du “renforcement de la cohérence de l'ensemble”»; qu'ils relèvent que la partie adverse, en adoptant le PRAS le 3 mai 2001, n'a entendu accorder la haute mesure de protection que constitue l'affectation en zone verte à haute valeur biologique qu'à une partie du Kattebroeck dans laquelle les terrains litigieux n'étaient pas inclus et soulignent que, nonobstant l'autonomie des polices de l'aménagement du territoire et des monuments et sites, des objectifs communs sont poursuivis par ces deux polices, dont la préservation des espaces verts; qu'ils en déduisent que l'arrêté attaqué ne comporte aucune motivation sérieuse et circonstanciée permettant de comprendre le classement total du site, ne respecte aucun équilibre par rapport aux affectations autorisées, et que l'arrêté attaqué aboutit à ce que le droit de construire qu'ils ont sur leurs terrains est réduit à néant;

Considérant, sur la première branche, que selon l'article 228 du COBAT, «l'arrêté de classement reproduit les mentions obligatoires visées à l'article 211...»; que selon le début de cet article 211, § 1^{er}, «l'arrêté portant inscription sur la liste de

sauvegarde d'un bien relevant du patrimoine immobilier doit être motivé en vue, le cas échéant, de rencontrer les observations du propriétaire»;

Considérant que s'il est vrai que le permis de lotir de 1984 et sa modification en 1995 ont été évoqués dans la réclamation déposée par les requérants le 23 avril, c'est dans la partie de cette réclamation sous-titrée «situation urbanistique des biens concernés», dont l'objet, selon les propres termes de la réclamation est d'indiquer les principes de base à la lumière desquels l'arrêté entamant la procédure de classement doit être analysé; que dans la partie sous-titrée «examen critique de l'arrêté et du dossier de proposition de classement», le permis de lotir n'est évoqué que pour critiquer un passage de l'avis de la Commission royale des monuments et des sites qui relevait que les terres situées autour du site classé en 1994 «font également l'objet de spéculations immobilières», et la modification apportée en 1995 à ce permis n'y est pas mentionnée; que, dans ces conditions, l'invocation du permis de lotir de 1984 et de sa modification en 1995 ne peut être regardée comme une des «observations» que l'arrêté attaqué aurait dû rencontrer par une motivation particulière;

Considérant qu'en tant que les requérants avaient fait valoir que les terrains visés par l'arrêté attaqué avaient vocation de terrains à bâtir, il y est adéquatement répondu par la nécessité de préserver la zone humide du Kattebroeck, mentionnée au préambule de l'arrêté attaqué et amplement explicitée en son annexe I; que la qualité de terrain à bâtir n'est jamais irrévocablement acquise et que la mise en œuvre d'une procédure qui leur retire cette qualité n'est pas en soi irrégulière;

Considérant que si le permis de lotir a valeur réglementaire, ses effets sont déterminés aux articles 106 et suivants du COBAT: ils concernent la délivrance des certificats et permis d'urbanisme, les formalités à respecter par les notaires, l'exécution des charges d'urbanisme imposées par le permis, les mentions à insérer dans les publicités et l'effet sur les servitudes existantes; qu'aucun de ces effets n'est en relation avec un éventuel classement des biens; que les effets du classement sont déterminés par les articles 231 et suivants du COBAT, qui ont valeur législative et priment sur un acte de valeur réglementaire, de surcroît antérieur au classement; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, qu'en droit, l'arrêté du 22 septembre 1994 ayant été retiré par l'arrêté du 15 janvier 2004, qui a aussi entamé la procédure de classement qui a abouti à l'arrêté attaqué, il ne peut servir de référence pour apprécier la régularité de celui-ci; qu'en fait, il ressort du dossier que la zone classée

en 1994 s'est révélée trop limitée pour assurer une protection adéquate du site; que les projets de PRAS postérieurs et le PRAS lui-même n'interdisent pas de classer comme site des terrains placés en zone d'habitation, étant donné que la prescription générale A.0.2. du PRAS énonce que dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert, dans lequel s'inscrit le site classé;

Considérant que la circonstance que les études qui ont conduit à l'adoption de l'arrêté attaqué aient déjà été disponibles à l'époque de l'adoption du PRAS n'empêche pas que la partie adverse ait pu adopter celui-ci sans en tirer toutes les conséquences, particulièrement alors qu'une procédure de classement était en cours; qu'il apparaît au contraire de bonne administration de ne pas perturber l'élaboration du PRAS par des éléments empruntés à une autre procédure dont on ne pouvait à l'époque préjuger de l'issue; qu'il n'est pas requis que des éléments nouveaux soient survenus pour justifier le classement d'une zone approximativement trois fois plus grande que celle qui avait été classée en 1994; que ce classement plus étendu est, en l'espèce, amplement justifié par les études scientifiques versées au dossier;

Considérant que l'interdiction de bâtir qui résulte de l'arrêté attaqué est un effet nécessaire du classement, compte tenu des objectifs que celui-ci poursuit; que dès lors que le classement lui-même est décidé régulièrement, l'incompatibilité avec l'affectation antérieure n'est pas constitutive d'irrégularité; que la circonstance qu'aucun régime particulier d'indemnisation ne soit prévue en ce cas constitue une critique de la législation, mais non une critique de légalité de l'arrêté attaqué; que le moyen n'est pas fondé;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le trente mai deux mille huit par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M. GAYIBOR,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

K. T. GAYIBOR.	M. LEROY.
----------------	-----------