

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.630 du 7 août 2008

A.108.785/XIII-2302

En cause : **la Société anonyme IMMOBEEK,**
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES , avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

A.108.789/XIII-2303

En cause : 1. **WERRIE** Béatrice,
 2. **WERRIE** Jean,
 ayant élu domicile chez
 Me Bernard PAQUES, avocat,
 boulevard de la Meuse 114
 5100 Jambes,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 août 2001 par la société anonyme IMMOBEEK qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol (PRAS), publié au Moniteur Belge du 14 juin 2001, en ce qu'il donne une affectation nouvelle aux parcelles de terrain lui appartenant, cadastrées 1^{ère} division, section A, n^{os} 20d, 21d (anciennement 21a et 22a) et 22b (recours A.108.785/XIII-2302);

Vu la requête introduite le 10 août 2001 par Béatrice WERRIE et Jean WERRIE qui demandent l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol, publié au Moniteur Belge du 14 juin 2001, en ce qu'il donne une affectation nouvelle à une partie de la parcelle de terrain leur appartenant, cadastrée 1^{ère} division, section A, n^o 19 (recours A.108.789/XIII-2303);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu les ordonnances du 8 juillet 2002 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, les demandes de poursuite de la procédure des requérants et les derniers mémoires;

Vu les ordonnances du 8 mai 2006, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 8 juin 2006;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. JANS, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me E. GONTHIER, loco Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

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 des recours se présentent comme suit :

1. Le tracé de la frontière régionale entre la commune flamande d'Asse et la commune bruxelloise de Ganshoren, depuis la rue Nestor Martin jusqu'à la Pontbeeklaan (impasse située sur la commune d'Asse se terminant sur la frontière régionale), suit exactement le cours du ruisseau le Molenbeek qui coule en amont du marais de Ganshoren lequel est situé à l'est de la rue Vanderveken et est une réserve naturelle régionale. Cette partie du ruisseau et le marais sont compris dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) de Ganshoren "Quartier IX - Vallée du Molenbeek" approuvé par arrêté royal du 16 décembre 1986 et modifié par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 décembre 1993, compris entre la limite régionale, la limite communale de Jette, la ligne de chemin de fer Denderleeuw-Bruxelles, et à l'Ouest la rue Nestor Martin.

Béatrice et Jean WERRIE ainsi que la S.A. IMMOBEEK sont propriétaires des terrains longeant la limite régionale entre la rue Nestor Martin et la Pontbeeklaan. Les premiers possèdent une parcelle de terrain jouxtant la rue Nestor Martin, et la S.A. IMMOBEEK possède les parcelles suivantes jusqu'à hauteur de la Pontbeeklaan. Ces terrains compris entre la limite régionale et d'autres parcelles de terrains longeant la ligne de chemin de fer, parallèle à la limite régionale, sont dépourvus d'accès carrossable, mis à part la rue Nestor Martin.

2. Les différentes affectations auxquelles étaient soumises les parcelles litigieuses avant l'adoption du plan régional d'affectation du sol (PRAS) sont les suivantes :

- au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, le terrain de Béatrice et Jean WERRIE est repris entièrement en zone d'entreprises à caractère urbain. Les terrains de la S.A. IMMOBEEK sont repris pour partie en zone d'entreprises à caractère urbain, pour partie en zone d'espaces verts (bande de terrain longeant le ruisseau) et pour partie en zone d'habitation (pour le terrain situé à hauteur de la Pontbeeklaan). Quant aux terrains voisins longeant la ligne de chemin de fer, ils sont repris en zone d'entreprises à caractère urbain;

- au P.P.A.S. "Quartier IX - Vallée du Molenbeek" tel que modifié le 2 décembre 1993, les terrains de Béatrice et Jean WERRIE sont repris en partie en zone de promenade verte régionale (le long de la limite régionale) et en partie en zone d'entreprises à caractère urbain et zone tampon. Il en est de même des terrains de la S.A. IMMOBEEK qui sont en outre, pour partie, repris en zone d'habitation et en zone d'espaces verts publics. Une zone de voirie est également prévue, empiétant sur les parcelles des requérants et reliant la rue Nestor Martin à la Pontbeeklaan;
- la carte réglementaire de l'affectation du sol du plan régional de développement (P.R.D.) arrêté le 3 mars 1995, ne modifie pas, pour les biens de la S.A. IMMOBEEK, les zones d'affectation telles qu'elles résultent du plan de secteur. En ce qui concerne le bien de Béatrice et Jean WERRIE, une partie du terrain longeant la limite régionale est reprise en périmètre d'espaces verts, le solde restant en périmètre d'industries urbaines. Les parcelles litigieuses font par ailleurs partie des maillages vert et bleu de la carte 4 annexée à l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 1998 arrêtant le projet de P.R.D. modifiant les dispositions indicatives du P.R.D. arrêté le 3 mars 1995;
- sur la carte d'affectation du sol du premier projet de PRAS arrêté le 16 juillet 1998, le terrain de Béatrice et Jean WERRIE est repris pour partie en zone verte (le long de la limite régionale) et pour partie en zone d'industries urbaines. En ce qui concerne les terrains de la S.A. IMMOBEEK, ils sont repris pour partie en zone verte (le long de la limite régionale), pour partie en zone d'habitation à prédominance résidentielle (à proximité de la rue Vanderveken), le solde étant repris en zone d'industries urbaines, cette dernière zone étant même élargie à hauteur de la Pontbeeklaan par rapport aux plan de secteur et P.R.D.;
- sur la carte d'affectation du sol du second projet de PRAS arrêté le 30 août 1999, les zones d'affectation des parcelles litigieuses ne sont pas modifiées. Les terrains voisins longeant la ligne de chemin de fer sont entièrement repris en zone d'industries urbaines.

3. Le 25 juin 1998, le conseil communal de Ganshoren décide qu'il y a lieu de modifier le P.P.A.S. IX. 2 "Vallée du Molenbeek". Cette décision vise notamment "l'accord de principe du Collège échevinal du 31.01.1995 sur l'implantation de bassins d'orage dans la zone reprise en zone d'habitation reprise au P.P.A.S. IX.2.A du 02.12.1993, conformément au plan directeur des aménagements anti-inondation de la vallée du Molenbeek rédigé par l'intercommunale du Molenbeek (vu par le Collège du 24.10.1995)", et "le document de travail intitulé «Maillage bleu» rédigé par l'IBGE en

date du 22.03.1997 destiné à fournir une vision d'un programme d'intervention dans la vallée du Molenbeek, en particulier l'installation d'un système d'épuration naturelle sur la bande de terrains disponibles le long du Molenbeek".

4. L'I.B.G.E. souhaite installer sur les parcelles des requérants longeant la limite régionale une station d'épuration naturelle fonctionnant avec un système de lagunage destinée à détourner les eaux d'écoulement actuellement récupérées par le collecteur, et les réorienter vers le ruisseau et le Marais. La station devrait être reliée à deux bassins d'orages à créer dans la zone d'habitation couvrant en partie une parcelle de terrain appartenant à la S.A. IMMOBEEK.

5. Les parties requérantes souhaitent quant à eux urbaniser ce site par la construction d'une voirie reliant la rue Nestor Martin et la Pontbeeklaan. Une demande de permis a été introduite en ce sens le 23 mars 1998.

Au cours de l'enquête publique qui s'est tenue sur cette demande, diverses autorités administratives ont fait valoir leur opposition au projet :

- la commune de Berchem-Sainte-Agathe, aux motifs que ce projet entrave le projet de l'I.B.G.E. d'aménagement d'une station d'épuration naturelle, crée des problèmes de circulation et compromet les qualités naturelles et environnementales du site et de l'ensemble des zones humides des bassins du Molenbeek et du Pontbeek, en ce sens qu'elle en modifie l'hydrologie générale;
- la commune d'Asse, en raison des problèmes de circulation et de ce que le projet est contraire aux plans d'aménagement de la commune; la commune souhaite en effet développer sur son territoire le long de la Pontbeeklaan des activités récréatives et affecter ces terrains en zone de verdure visant à remplir des fonctions de zone tampon face à l'urbanisation bruxelloise, une zone tampon présentant une largeur de 10 m entre les bâtiments industriels situés à Ganshoren et la limite communale d'Asse s'avère beaucoup trop étroite;
- la Région flamande, en raison de la charge supplémentaire de circulation et de l'entrave au caractère local de la Pontbeeklaan.

Le 19 juin 1998, la commission de concertation émet sur la demande un avis favorable à condition qu'il n'y ait pas de liaison avec la Pontbeeklaan et d'élargir la zone tampon le long du périmètre d'espace vert repris aux P.R.D. et P.P.A.S. d'au moins 6 mètres. La motivation de cet avis prend en considération, notamment, la

nécessité de préserver le site naturel que constitue la vallée du Molenbeek, la proximité immédiate du site classé du Marais et les projets de création d'un système de lagunage et de bassins d'orage.

Le 10 décembre 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ganshoren refuse le permis pour les motifs suivants :

" (...) Considérant cependant que le profil de rabattement actuel de la nappe phréatique vers le collecteur n'est pas encore connu; Considérant que l'urbanisation des lieux compromet les qualités naturelles et environnementales du site en particulier et de l'ensemble des zones humides des bassins du Molenbeek et du Pontbeek, en ce sens qu'elle en modifie l'hydrologie générale; Considérant que nonobstant l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation lié à l'introduction de plans modificatifs, aucune suite n'a été réservée à cette invitation; Considérant que le projet tel que soumis au Collège échevinal contient toujours une liaison entre la nouvelle voirie projetée et la Pontbeeklaan sur le territoire de la commune de Asse; que cette liaison ne peut être admise en raison des inconnues précitées relatives au rabattement de la nappe phréatique, de l'augmentation nuisible du trafic qui serait générée par cette liaison et de l'atteinte que celle-ci porterait au site naturel existant à cet endroit; Considérant par ailleurs que le Conseil communal a, en séance du 25 juin 1998, approuvé la mise en révision du PPAS IX et que, dès lors, la réalisation du projet est de nature à porter atteinte à l'aménagement futur de la zone".

6. Au cours de l'enquête publique relative au premier projet de PRAS, les parties requérantes ont fait valoir leur satisfaction de voir leurs parcelles respectives maintenues dans leur "affectation prévue par le plan de secteur et mis en oeuvre par le PPAS", tout en souhaitant que "le contenu des définitions des entreprises susceptibles de s'implanter en zone industrielle soit largement étendu de manière à englober toutes les activités économiques d'une ampleur certaine", et qu'à défaut, "la zone soit requalifiée en zone administrative et ce compte tenu des activités qui sont développées à la limite des terrains (litigieux), laquelle est aussi la frontière linguistique".

7. Au cours de l'enquête publique relative au second projet de PRAS, la S.A. IMMOBEEK fait valoir qu'elle souscrit "intégralement aux affectations du sol que la carte n° 3 réserve aux parcelles (litigieuses)", et qu'en effet "la zone industrielle est la seule adéquate au vu du PPAS IX.2A «Vallée du Molenbeek»". Béatrice WERRIE et Jean WERRIE n'ont pas déposé de lettre de réclamation.

Plusieurs réclamations émanant d'associations de protection de l'environnement ou d'habitants de Ganshoren ont par ailleurs été introduites concernant la vallée du Molenbeek et, en particulier, les zone d'habitation à prédominance

résidentielle et zone d'industries urbaines recouvrant les parcelles des parties requérantes. Les réclamants demandent que la zone d'habitation à prédominance résidentielle soit reprise en zone verte et que la zone d'industries urbaines non encore urbanisée soit reprise en zone de réserve foncière ou en zone verte (selon les réclamants). Ils font valoir à l'appui de leurs demandes, que cette partie de la vallée du Molenbeek constitue l'une des dernières zones humides de la Région, qu'elle joue un rôle important dans l'humidification des marais protégés de Ganshoren situés en aval, que cette zone fait partie du maillage vert et bleu des dispositions indicatives du P.R.D., et que les projets de bassins d'orage et de station d'épuration naturelle y sont prévus.

8. Le 17 février 2000, le conseil communal de Ganshoren émet l'avis suivant sur le projet de PRAS, en ce qui concerne la zone (vallée du Molenbeek) où sont notamment comprises les parcelles litigieuses :

" D'émettre l'avis suivant concernant la discordance avec le PPAS IX actuellement en modification :

La modification du PPAS a été approuvée par le Conseil communal en séance du 25.06.1998.
Actuellement à l'étude.

1. La zone d'habitation située rue au Bois est en contradiction avec le projet d'implantation de bassin d'orage.
2. La zone située au nord-ouest de la rue au Bois, affectée en zone verte et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement doit être modifiée en zone de parc.

La commune estime que les terrains ne pourraient être urbanisés tel que le prévoit le PPAS approuvé en 1993 dans des conditions d'accès suffisantes, en raison :

- du refus de la Région flamande et de la commune de Asse quant à la création d'une liaison routière entre la rue Nestor Martin et la Pontbeeklaan;
- de l'opposition de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe émise lors de l'enquête publique relative à la demande de permis d'urbanisme pour la construction de cette voirie;
- de l'avis négatif de la commission de concertation du 19 juin 1998 à propos de la création de cette même liaison;
- du refus de la commune de Ganshoren d'avoir une desserte du parc d'entreprises par la rue Vanderveken;
- d'une possibilité de desserte limitée à une voirie locale en tête de pipe raccordée à la seule rue Nestor Martin;
- du développement au cours des 10 dernières années du phénomène de tertiarisation croissante des «zones d'industries urbaines» (cf. le Berchem Techno Center tout proche) avec des densités d'emplois nettement à la hausse (en comparaison avec les décennies précédentes) et un recours intensif à l'automobile (entreprises commerciales recherchant la proximité du ring);
- d'une capacité réduite des voiries sises au débouché de cette possibilité de voirie en tête de pipe (effet accentué par la présence de deux passages à niveau);
- d'un accroissement de la circulation prévu à court terme en raison des projets sis tant à Ganshoren (remplissage du parc SDRB «Nestor Martin») qu'à Berchem-Sainte-Agathe (rue Bois des Isles...);

- des projets de lagunage de l'IBGE, ainsi que des projets de développement du maillage vert et bleu (toujours par l'IBGE);
- de la configuration et de la nature des lieux (terrains tourbeux de fond de vallée + pente) rendant difficiles et coûteux les actes constructifs.

En conséquence, la «zone d'industries urbaines», sise entre la voie de chemin de fer «Bruxelles-Denderleeuw» et la limite communale avec Asse, présente un développement beaucoup trop important. A cet effet, la commune a décidé en juin 1998 de réviser le PPAS IX.2. et souhaite que la zone d'industries urbaines, telle qu'elle est dessinée au projet de PRAS II soit affectée en «Zone de réserves foncières» (maintien de la situation existante tant que la nécessité de son affectation n'a pas été démontrée et arrêtée par le Gouvernement via une étude d'incidences)".

9. L'avis de la Commission régionale de développement (C.R.D.) du 28 avril 2000 est rédigé comme suit en ce qui concerne la zone d'habitation à prédominance résidentielle (annexe au Moniteur belge du 14 juin 2001, BRU 250-251) :

" Considérant que des réclamants demandent :

(...)

- d'affecter la zone d'habitation à prédominance résidentielle du côté ouest de la rue au Bois en zone verte à haute valeur biologique pour protéger la vallée du Molenbeek et le marais dans son ensemble, qui font partie du maillage vert et bleu;
- d'affecter la zone d'habitation à prédominance résidentielle du côté ouest de la rue au Bois en zone verte pour permettre la réalisation de la zone d'orage conformément au PPAS;

(...)

la partie reprise en zone d'habitation à prédominance résidentielle aux premier et second projets de PRAS, se trouvant entre la zone verte à haute valeur biologique (la réserve naturelle) et la zone d'industries urbaines; la commune soutenant la demande des réclamants en argumentant que le projet de PRAS est contraire au PPAS IX; le conseil communal ayant approuvé des modifications apportées à ce PPAS, qui prévoit la création d'une zone d'orage à la place de la zone résidentielle; la Commission conseille au Gouvernement d'approfondir la question en tenant compte de l'avis de la Commune",

et en ce qui concerne la zone d'industries urbaines :

" Considérant que des réclamants demandent :

- d'étendre la zone verte sur une partie de la zone industrielle, pour garder les endroits marécageux de la vallée du Molenbeek, qui fait partie du maillage vert et bleu et qui a des qualités écologiques et paysagères exceptionnelles;
- d'affecter cette partie en zone verte à haute valeur biologique, pour préserver le caractère humide de la vallée à cet endroit, qui est la prolongation naturelle du Parc Boudewijn (industrialiser la vallée mettrait en péril le drainage de ce parc);

comme il s'agit d'une partie de la zone d'industries urbaines de part et d'autre du chemin de fer, entre la rue Nestor Martin et la rue au Bois - la rue Vanderveken, que cette zone est couverte par un PPAS qui prévoit une zone industrielle et une zone verte au nord le long de la limite régionale, conforme à la zone verte du PRAS; la commune de Berchem appuyant les demandes des réclamants de mettre une partie de la zone nord en zone verte, la Commission propose de maintenir l'affectation du PRAS, la commune de Ganshoren étant libre de revoir son PPAS pour éventuellement y développer les zones d'espaces verts".

10. L'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 adoptant définitivement le PRAS classe la parcelle de Béatrice WERRIE et Jean WERRIE en zone verte sur son côté bordant le ruisseau et en zone d'industries urbaines sur la partie restante. Les parcelles de la S.A. IMMOBEEK sont classées en majeure partie en zone verte, à l'exception d'une bande de terrain à hauteur de la Pontbeeklaan.

Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est motivé par les considérations suivantes :

" VII. Considérations relatives aux zones d'industries urbaines

(...)

Considérant qu'un réclamant demande la mise en réserve foncière de terrains sis dans la vallée du Molenbeek à Ganshoren, entre la voie de chemin de fer Bruxelles-Denderleeuw et la limite communale avec Asse;

Que d'autres réclamants soutiennent la même demande,

Que le marais, réserve naturelle créée en 1998, doit être maintenu dans son intégrité,

Que les terrains ne pourraient être urbanisés en raison du refus de la région flamande et de la commune d'Asse de créer la liaison routière entre la rue Nestor Martin et la Pontbeeklaan à la limite de la région, de l'opposition de la commune de Berchem-Sainte-Agathe de la construction de cette même voirie (sic), de l'avis négatif de la commission de concertation à propos de cette même liaison, du refus de la commune de Ganshoren d'avoir une desserte du parc d'entreprises par la rue Vanderveken, d'une possibilité de desserte limitée à une voirie locale en tête de pipe par la rue Nestor Martin, de la tertiarisation des zones industrielles engendrant une plus grande densité d'emploi et une augmentation du trafic, du projet de lagunage de l'IBGE, de la configuration des lieux (tourbe et fond de vallée) rendant difficile et coûteux les actes constructifs,

Que le PPAS actuellement en vigueur est mis en révision dans le but de revoir les affectations qui y sont permises, que la commune projette la réduction de la zone d'industries urbaines en la maintenant le long du chemin de fer avec une voirie de desserte longeant le chemin de fer sans liaison avec Asse, l'extension de la zone verte ouverte au public le long de la limite régionale en englobant le projet de lagunage et le bassin d'orage;

Considérant qu'un réclamant demande que les terrains de la Vallée du Molenbeek à Ganshoren affectés au projet de PRAS en zone d'industries urbaines soient affectés en zone verte;

Que la ZIU et la ZHPR ne peuvent être réalisés dans une zone humide;

Que le réclamant suggère d'affecter ces terrains à des potagers à l'usage des habitants et à un centre de démonstration de compostage;

Alors que la réserve naturelle est située de l'autre côté de la rue au Bois et qu'elle est entièrement préservée;

Qu'au surplus, la zone de sports située à l'angle de la rue au Bois et du chemin de fer est affectée en zone verte au plan;

Alors qu'un permis de voirie est autorisé afin de viabiliser les terrains industriels;

Que le terrain est entouré de zones industrielles du même type tant sur la commune de Ganshoren que de Berchem-Sainte-Agathe;

Qu'en région flamande, il en est de même;

Que le terrain a donc une vocation au même titre que les autres à accueillir des entreprises telles qu'autorisées en zone d'industries urbaines;

Que la vallée présente un potentiel (étendue du terrain disponible) afin de réaliser un projet pédagogique de lagunage;

Que la nécessité de réaliser un bassin d'orage dans cette partie de la vallée est réelle;

Que ce projet est soutenu par l'IBGE;

Que la zone verte située en bordure de la région est étendue jusqu'au lieu du projet de la voirie dont le permis est délivré afin de pouvoir réaliser ce projet, ainsi que la voirie de desserte de la ZIU;

Qu'il convient de maintenir le solde du terrain, y compris l'assiette de la voirie projetée, en zone d'industries urbaines au Plan régional d'affectation du sol" (Moniteur belge du 14 juin 2001, pp. 20045-20046).

" IX. Considérations relatives aux zones d'espaces verts

(...)

Considérant que la vallée du Molenbeek, située entre les deux lignes de chemin de fer et la rue au Bois à Ganshoren a fait l'objet de plusieurs demandes complémentaires et divergentes, à savoir :

Qu'un réclamant se prononce sur la partie ouest de la rue au Bois, en souhaitant une modification de la zone d'habitation à prédominance résidentielle en zone verte à haute valeur biologique pour protéger l'ensemble de la vallée du Molenbeek et du marais qui fait partie du maillage vert et bleu; et qu'une autre demande sur la même zone consiste en la modification de la zone d'habitation à prédominance résidentielle en zone verte afin de permettre la réalisation de la zone d'orage et d'affecter la zone verte bordant la rue en ZP, conformément au plan particulier d'aménagement au sol;

Qu'un autre réclamant sollicite que les terrains de la vallée du Molenbeek à Ganshoren affectée (sic) au projet de plan en zone d'industries urbaines soient affectés en zone verte;

Que le réclamant suggère d'affecter ces terrains à des potagers à l'usage des habitants et à un centre de démonstration de compostage;

Que certains réclamants demandent d'affecter la zone de sport située au Sud-Est de la rue au Bois en zone verte couverte d'une ZICHEE, afin de préserver l'intégrité du marais voisin qui est une réserve naturelle et pour préserver la qualité paysagère de l'ensemble de la zone;

Tandis qu'un réclamant propose une extension de la zone verte au Sud de la zone verte à haute valeur biologique jusqu'au potager pour y inclure le Bois de Saules à la végétation intéressante comme les orchidées;

Que les parcelles situées à l'ouest de la rue au Bois sont reprises comme terrains non bâtis cultivés sur la situation existante de fait et inscrites dans un plan particulier d'affectation du sol sur la situation existante de droit, ces parcelles présentent une incompatibilité quant à leur urbanisation en raison des volontés communales de Ganshoren, Berchem-Sainte-Agathe et Asse et la région Flamande qui s'opposent à la création d'une liaison entre la rue Nestor Martin et la voirie Pontbeek ou encore de créer un axe de circulation pour les entreprises situées dans la ZIU engendrant une nouvelle densité de circulation ou encore en raison de la topologie du lieu (fond de vallée et sol composé de tourbe) qui rend difficile toutes nouvelles constructions;

Que la carte des affectations indique qu'une ZIU longe une étroite ZV dans laquelle s'inscrit le cours de la rivière du Molenbeek; que l'exiguïté de cette ZV ne lui permet pas de satisfaire pleinement ses fonctions principales en tant que protection efficace de la rivière, mise en oeuvre dans les meilleures conditions d'épuration naturelle et prolongation de la succession remarquable du Parc Roi Baudouin, les Marais de Jette et de Ganshoren;

Qu'une révision du plan particulier du sol a permis la délivrance d'un permis d'urbanisme pour la création d'une nouvelle voirie de desserte locale bordant l'arrière de la ZIU sans liaison avec Asse, partant de la rue Nestor Martin et limitée à une voie sans issue;

Que le terrain situé au Sud-Est de la rue au Bois, affectée en ZSL sur la carte des affectations au projet de plan régional d'affectation du sol, consiste en des terrains non bâtis cultivés et des terres cultivées dans la situation existante de fait; que le plan de secteur reprenait cette zone comme espace vert;

Que cette zone jouxtant une réserve naturelle contribue au maintien de la qualité du paysage sur l'ensemble du site;

Qu'il échet dès lors de modifier la ZHPR au profit d'une ZV, de modifier la ZSL située au Sud-Est de la rue au Bois en ZV ainsi que d'étendre la ZV longeant la limite communale vers la nouvelle voirie et la rue Nestor Martin de manière à accueillir le projet de lagunage et le bassin d'orage tout en préservant l'accessibilité au public"(Moniteur belge du 14 juin 2001, pp. 20106-20107).

11. Au jour de l'adoption du PRAS, aucun dossier de base n'a été approuvé par le conseil communal de Ganshoren dans le cadre de la procédure de mise en révision du P.P.A.S., et aucun permis d'urbanisme n'a été délivré en vue de la construction d'une voirie de desserte locale longeant la ligne de chemin de fer depuis la rue Nestor Martin;

Considérant que les parcelles litigieuses dans chacune des deux affaires forment un même ensemble de terrains; que les deux recours invoquent les mêmes moyens; qu'il est de l'intérêt d'une bonne justice de joindre les deux causes;

Considérant que la partie adverse demande que soient écartées des débats les pièces déposées en annexe aux derniers mémoires des parties requérantes; qu'elle estime que celles-ci pouvaient, à la suite du dépôt du mémoire en réponse, solliciter toute information complémentaire et produire des pièces à l'appui de leurs moyens en annexe au mémoire en réplique; qu'il en est d'autant plus ainsi, selon elle, pour ce qui concerne l'extrait du rapport d'incidences ayant accompagné une demande de permis "voirie" introduite en 1998 et un avis de la commission de concertation du 16 juin 1998 dont les parties requérantes disposaient avant le dépôt de leur requête en annulation; qu'elle estime enfin que la note du 12 septembre 2002 du bureau d'études Taelemans chargé de la demande de permis "voirie" tend en réalité à compléter a posteriori les moyens d'annulation;

Considérant qu'il y a lieu d'écarter des débats les pièces déposées par les parties requérantes en annexe à leurs derniers mémoires; qu'en effet, celles-ci auraient pu et donc dû être déposées en annexe à la requête en annulation ou, au plus tard, en annexe au mémoire en réplique;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité des recours; qu'elle soutient que les parties requérantes sont sans intérêt à agir au motif que le projet d'urbanisation du site, qui a fait l'objet d'une demande de permis, a été rejeté en raison de l'opposition des diverses autorités concernées à la création de la liaison routière entre la Pontbeeklaan et la rue Nestor Martin, qu'en l'absence de cette voirie, les parcelles litigieuses ne disposeraient pas d'une voie d'accès suffisante permettant d'assurer le trafic engendré par le développement de la zone d'industries urbaines et que leur seule voie d'accès serait alors la rue Nestor Martin qui est une voirie locale; qu'elle ajoute que le développement projeté par les parties requérantes mettrait en péril le bon environnement et serait contraire aux prescriptions du PPAS IX - 2A de la commune de Ganshoren qui, n'ayant pas été abrogées, demeurent d'application;

Considérant que la modification de l'affectation des terrains appartenant aux parties requérantes constitue pour celles-ci, eu égard à ses implications juridiques (les terrains deviennent non urbanisables), une modification substantielle; qu'en raison de leur seule qualité de propriétaires des terrains litigieux, les parties requérantes justifient d'un intérêt suffisant aux recours; que, pour le surplus, l'intérêt au recours ne saurait être apprécié par rapport à un projet d'urbanisation attribué aux parties

requérantes, celles-ci étant libres de le modifier en vue de respecter les impératifs du respect de l'environnement et du bon aménagement des lieux découlant notamment du P.P.A.S. en vigueur; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 2, 3, 8 et 28 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OPU), de la violation du principe d'effet utile de l'enquête publique, de l'absence de motivation, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, en ce que la partie adverse "n'a tenu aucun compte de la note d'observation envoyée par la requérante durant l'enquête publique, approuvant les affectations du PRAS relativement à ses terrains compris dans le périmètre du PPAS n° IX-2A "Vallée du Molenbeek" de la commune de Ganshoren", "alors que le droit d'observation résultant de l'enquête publique entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner la régularité et le bien-fondé des observations introduites"; qu'à l'appui de leur moyen, elles exposent qu' "au cours des deux enquêtes publiques précédant l'adoption du PRAS, (elles ont) manifesté (leur) satisfaction au regard de l'affectation présumée de (leurs) terrains, conformément aux affectations du sol déterminées par le PPAS n° IX-2A «Vallée du Molenbeek», en vigueur dans la zone", et que "lors de l'examen des observations et réclamations émises au cours de ces enquêtes publiques, ni la C.R.D. ni le Gouvernement de la partie adverse n'ont considéré d'une quelconque manière (leurs) observations"; qu'en réplique, elles insistent sur le fait que dans leurs deux courriers rédigés lors des enquêtes publiques, elles entendaient "approuver intégralement l'affectation de leurs terrains, dans la mesure où la destination de zone industrielle (était) la seule adéquate au vu du PPAS IX-2A" et soutiennent que tant la C.R.D. que le Gouvernement auraient dû prendre ces observations en considération; que, dans leur dernier mémoire, elles font valoir que leur lettre d'observation initiale, "postulant" l'affectation de leurs terrains en Z.I.U., avait bel et bien participé à la décision de la partie adverse d'affecter leurs terrains en ladite zone au sein du second projet de PRAS et que la seconde lettre d'observation soulignait le caractère continu de leur volonté de voir préservées les affectations envisagées par les deux projets de PRAS; qu'elles estiment que, dans ces conditions, le revirement d'attitude de la partie adverse devait faire l'objet d'une motivation particulière; qu'elles soutiennent que ce revirement n'a été souligné par aucun motif particulier; qu'elles observent que l'ensemble des arguments avancés préexistait même à l'adoption du premier projet de PRAS; qu'elles estiment que, dans ce contexte, la motivation, fondée sur des éléments préexistants à l'adoption du premier projet de PRAS, n'est pas suffisante pour expliquer son revirement d'attitude; qu'elles affirment, par ailleurs, que cette motivation fait apparaître de facto une contradiction entre les motifs qui avaient présidé à l'adoption des affectations des premier et second projets de PRAS et la version définitive du plan

et que, dans ces conditions, le moyen est recevable et fondé en ce qu'il dénonce un vice de légalité lié à cette contradiction dans les motifs; qu'elles répètent que la seule référence par la partie adverse à la volonté de la commune de Ganshoren de procéder à la révision du P.P.A.S. ne rencontre pas suffisamment les observations exprimées par les parties requérantes dans les enquêtes publiques et qu'elle ne peut avoir pour effet de motiver adéquatement les affectations définitives d'un plan supérieur; qu'enfin, elles constatent que si la partie adverse a traité expressément les réclamations postulant l'interdiction d'urbanisation du site, aucune référence aux observations formulées par les parties requérantes n'est faite, rendant dès lors impossible pour les parties requérantes de s'assurer que leurs observations ont été rencontrées effectivement par la C.R.D. et la partie adverse;

Considérant qu'en tant que le moyen invoque l'erreur ou la contradiction dans les motifs, il doit être déclaré irrecevable, à défaut d'indiquer en quoi l'acte attaqué serait frappé d'erreur ou de contradiction dans ses motifs; que le développement contenu dans le dernier mémoire à cet égard, outre qu'il n'apparaît pas pertinent, est en toute hypothèse, tardif;

Considérant que, de même, est tardif et, partant, irrecevable, l'argument selon lequel la décision d'étendre la zone verte n'est pas régulièrement motivée en tant qu'elle se fonde sur des éléments préexistants au premier projet de PRAS; qu'en toute hypothèse, la partie adverse pouvait, à la suite de l'enquête publique, laquelle a précisément pour but de l'éclairer, réexaminer l'affectation inscrite dans les projets de PRAS, même si les réclamations ne faisaient pas valoir d'éléments nouveaux;

Considérant, dès lors, que le moyen n'est recevable qu'en tant qu'il dénonce l'absence de prise en compte de leurs réclamations révélée par l'absence de motivation tant de l'arrêté que de l'avis de la C.R.D.;

Considérant que l'autorité est tenue d'examiner la pertinence des réclamations, formulées au cours de l'enquête publique relative au projet qui a donné lieu à l'acte attaqué, et pour autant que ces réclamations ou observations soient formulées en rapport avec la poursuite d'objectifs fondés sur l'aménagement du territoire, c'est-à-dire qu'il doit s'agir de considérations planologiques excluant des considérations d'intérêt privé ou spéculatif; qu'un réclamant doit pouvoir trouver dans l'avis de la C.R.D. ou dans la motivation de l'arrêté attaqué une réponse adéquate à ses réclamations ou observations, c'est-à-dire une réponse techniquement étayée si les réclamations ou observations étaient elles-mêmes techniquement étayées; que cette réponse ne doit pas nécessairement être individuelle mais peut résulter par exemple

d'une directive générale qui s'applique de manière plausible aux réclamations ou observations individuelles ou d'une réponse donnée à une autre réclamation;

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort du préambule de l'arrêté du gouvernement du 30 août 1999 adoptant le second projet de PRAS que celui-ci "a été arrêté en tenant compte des réclamations et des observations émises durant l'enquête publique relative au projet de plan régional d'affectation du sol du 16 juillet 1998"; que le premier projet de PRAS a en effet été modifié à la suite de la première enquête publique; que le nouveau projet, qui s'est substitué au premier, a été soumis à une nouvelle enquête publique; que celle-ci a nécessairement permis à toute personne, qu'elle ait ou non réclamé au cours de la première enquête, de faire valoir ses observations ou, le cas échéant, de rappeler ou réitérer les observations formulées au cours de la première enquête et dont il n'aurait pas été tenu compte dans le second projet; que les personnes dont les réclamations formulées au cours de la première enquête n'auraient pas été accueillies favorablement par le Gouvernement dans le second projet, ont ainsi eu la possibilité de les rappeler, en les étayant éventuellement de nouveaux arguments; que, dès lors, en l'absence de réclamation dans le cadre de l'enquête publique sur le second projet de PRAS, il doit être admis que le réclamant n'a pas maintenu ses observations antérieures, en manière telle qu'il n'existe aucune justification raisonnable pour admettre que, en vertu du principe de l'effet utile de l'enquête, l'autorité serait néanmoins tenue d'examiner la pertinence des réclamations introduites au cours de l'enquête publique relative au premier projet de PRAS;

Considérant qu'en l'espèce, tant le premier projet de PRAS que le second affectaient les parcelles litigieuses en zone d'industries urbaines, répondant aux attentes des parties requérantes; que, cependant, alors que dans le cadre de l'enquête publique sur le premier projet de PRAS, les parties requérantes dans les deux recours avaient introduit une lettre d'observations commune, seule la S.A. IMMOBEEK déposa une lettre d'observations dans le cadre de la seconde enquête publique, exprimant sa satisfaction de voir ses parcelles maintenues en zone d'industries urbaines, "la seule qui soit adéquate au vu du P.P.A.S."; que, dès lors, cette partie requérante seule était en droit de trouver dans la motivation de l'acte les raisons pour lesquelles, contrairement à son souhait, ces parcelles se retrouvaient en partie en zone verte;

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, l'avis de la C.R.D. était motivé sur ce point et, qui plus est, proposait le maintien des parcelles en zone d'industries urbaines; que la partie adverse n'a pas suivi l'avis de la C.R.D.;

Considérant, quant aux motifs justifiant le changement d'affectation des parcelles litigieuses, qu'ils doivent être recherchés non pas dans une réponse individuelle à une note d'observations des propriétaires des terrains litigieux exprimant simplement leur entière satisfaction par rapport au projet de PRAS et non autrement étayée par des arguments d'ordre planologique précis, hormis la référence à un P.P.A.S. existant, mais dans la réponse apportée aux réclamations argumentées émanant des personnes qui demandaient ce changement et rappelées dans l'exposé des faits; que, dès lors, même si les observations de la S.A. IMMOBEEK n'ont pas été expressément visées dans l'acte attaqué, cette partie requérante a pu, à la seule lecture des motifs de l'acte, comprendre les raisons pour lesquelles sa lettre d'observations était écartée et la zone verte étendue; que, pour le surplus, la partie adverse pouvait parfaitement se fonder, entre autres motifs, sur la volonté de la commune de Ganshoren de réviser le P.P.A.S., sans qu'il puisse lui être reproché de violer le principe de la hiérarchie des normes; que ce motif ne peut en outre être isolé de l'ensemble de la motivation;

Considérant que le moyen est dès lors pour partie irrecevable et pour partie non fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 29 de l'OPU, de l'erreur de motivation, de la contradiction dans les motifs et du détournement de procédure; que, dans une première branche, elles soutiennent que la partie adverse s'est écartée de l'avis de la C.R.D. sans motiver son changement d'attitude; qu'elles reproduisent le passage suivant de l'avis de la C.R.D., répondant aux réclamations qui souhaitaient un élargissement des zones vertes prévues au projet de PRAS :

" comme il s'agit d'une partie de la zone d'industries urbaines de part et d'autre du chemin de fer, entre la rue Nestor Martin et la rue au Bois - la rue Vanderveken, que cette zone est couverte par un PPAS qui prévoit une zone industrielle et une zone verte au nord le long de la limite régionale, conforme à la zone verte du PRAS; la commune de Berchem appuyant les demandes des réclamants de mettre une partie de la zone nord en zone verte, la Commission propose de maintenir l'affectation du PRAS, la commune de Ganshoren étant libre de revoir son PPAS pour éventuellement y développer les zones d'espaces verts";

qu'elles exposent qu'alors que l'avis de la C.R.D. a considéré que "les affectations projetées par le projet de PRAS devaient être maintenues, la modification du PPAS n° IX - 2A «Vallée du Molenbeek» étant, pour cette instance consultative, l'instrument adéquat pour permettre à la commune de Ganshoren de rencontrer les souhaits des réclamants", le Gouvernement n'a pas exposé les raisons lui permettant de s'écarter de cet avis; qu'en réplique, elles précisent que "la motivation de l'acte attaqué ne comporte aucune référence à l'avis de la CRD" et que "d'autre part, l'avis de la CRD, dans la

mesure où l'article 29 de l'OPU lui confère une portée particulière, doit, dans l'hypothèse où des avis divergents ont été émis dans le cadre de la procédure de consultation, prévaloir" à peine de lui dénier son autorité; que, dans leurs derniers mémoires, elles soulignent à nouveau que l'ensemble des motifs cités par la partie adverse à l'appui du changement d'affectation préexistait à l'adoption même du premier projet de PRAS et avait donc été pris en considération en son temps par la C.R.D. qui concluait pourtant, en présence des mêmes éléments, au maintien des affectations projetées; qu'elles affirment que, dans ce contexte, les motifs de l'acte attaqué ne suffisent pas à rencontrer l'avis de la C.R.D., dès lors que ces motifs apparaissent erronés; que, dans une deuxième branche, elles reprochent à la partie adverse d'affecter en zone verte leurs parcelles au motif que la commune souhaite y implanter un bassin d'orage et un dispositif de lagunage, alors que les prescriptions du PRAS interdisent l'implantation de systèmes de lagunage et de bassins d'orage en zone verte et que, d'autre part, le terrain n'appartenant pas à la commune, elle ne peut y prévoir les équipements annoncés; qu'elles exposent "(qu')en élargissant les espaces verts dans la zone considérée, le Gouvernement de la partie adverse accédait à la demande de la commune de Ganshoren qui souhaitait «l'extension de la zone verte ouverte au public le long de la limite régionale en englobant le projet de lagunage et le bassin d'orage»", alors que "la prescription générale 0.7 du PRAS ne permet l'implantation d'équipements d'intérêt collectif dans les zones vertes que si cet équipement est «le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations»" et que "la prescription particulière 10 du même PRAS n'autorise en zone verte 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»"; qu'elles estiment qu'au contraire, selon les prescriptions 1.2 et 5.3 du PRAS, "l'implantation d'un bassin d'orage ou d'un système de lagunage était parfaitement réalisable en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'industrie urbaine"; qu'elles ajoutent "(qu')en affectant en zone verte la partie du terrain de (la première requérante) donnant sur la Pontbeeklaan, le Gouvernement de la partie adverse rend impossible l'application des prescriptions du dossier de base du P.P.A.S. de la commune de Ganshoren qu'il a lui-même approuvé en date du 2 décembre 1993, lequel prévoyait la construction d'une voirie entre la Rue Nestor Martin et la Pontbeeklaan précitée"; qu'en réplique, elles ajoutent que des bassins d'orage sont réalisés en béton et impliquent une importante modification du relief du sol en sorte que de tels ouvrages ne participent en aucun cas à l'esthétique de la zone; qu'elles précisent encore que "la partie adverse est (...) en défaut de démontrer en quoi le maintien de l'affectation initiale (de leurs) biens ne permet pas la mise en oeuvre des équipements envisagés, dans la mesure où les prescriptions 2.2 et 5.3 du PRAS autorisent expressément l'implantation d'équipements d'intérêt collectif en zone d'habitation et en

zone d'industries urbaines"; que, dans leurs derniers mémoires, elles répètent leur argumentation; qu'elles ajoutent s'interroger sur le rôle pédagogique que sont susceptibles de remplir le système de lagunage et le bassin d'orage, dans la mesure où de tels équipements ont pour objet principal d'assurer, d'une part, l'épuration des eaux usées et, d'autre part, la collecte des eaux de pluie; qu'elles soutiennent qu'en réalité, les équipements projetés constituent le préambule de la station d'épuration NORD; que, dans une troisième branche, elles soutiennent que le PRAS ne peut avoir pour objectif de favoriser une expropriation de leurs terrains par la commune de Ganshoren, alors que l'élargissement de la zone verte est demandé par la commune de Ganshoren dans le but de déprécier leurs parcelles de terrain afin de les exproprier ultérieurement à prix modique; qu'elles exposent que la commune de Ganshoren ne pourrait procéder à l'ouverture des terrains au public ou y implanter des équipements d'intérêt collectif qu'après en avoir obtenu la propriété, qu'il est fort probable que ces parcelles feront prochainement l'objet d'une expropriation mise en oeuvre par la commune de Ganshoren, qu'en raison du changement d'affectation au PRAS, la commune pourra acquérir ces terrains à un prix modique ou en tout cas largement inférieur à celui qui aurait été le leur si elles avaient conservé leur affectation initiale, et que cette intervention de la partie adverse, dans le cadre d'une procédure d'expropriation annoncée, constitue un détournement de procédure; qu'en réplique, elles relèvent que "l'acte attaqué fait référence au projet d'«extension de la zone verte ouverte au public le long de la limite régionale»", que "l'ouverture de cette zone passe nécessairement par l'expropriation des parcelles concernées dans la mesure où elles (leur) appartiennent" et que "l'intention de la commune est d'ailleurs expressément confirmée par la liste des expropriations envisagées, qui vise en ses points 17 à 20 (leurs) terrains"; que, dans leurs derniers mémoires, elles soutiennent que, comme le projet de lagunage et de bassin d'orage aurait pu se réaliser en zone d'industries urbaines et en zone d'habitation à prédominance résidentielle, l'objectif de la partie adverse était donc bien de déprécier la valeur des parcelles litigieuses avant de procéder à leur expropriation définitive; que, dans une quatrième branche, elles estiment que c'est à tort que la partie adverse considère impossible l'urbanisation d'une partie de leurs terrains, alors que celle-ci est constructible au même titre que les parcelles contiguës de la zone; qu'elles critiquent le motif selon lequel "la configuration des lieux (tourbe et fond de vallée) rend difficiles et coûteux les actes constructifs" au sein de cette zone; qu'elles relèvent à cet égard que les parcelles litigieuses sont contiguës à d'autres parcelles qui ont été affectées en zone d'industries urbaines, que l'état d'urbanisation de l'ensemble de la zone est entériné par le P.P.A.S. n° IX-2A "Vallée du Molenbeek", et que dans sa prise en compte des caractéristiques géologiques de leurs parcelles, la partie adverse commet donc une erreur manifeste d'appréciation; qu'en réplique, elles ajoutent que l'absence de voirie "ne peut légitimement pas justifier le caractère non-constructible de la zone dans la

mesure où les possibilités d'urbanisation ne sont pas nécessairement conditionnées à la réalisation de la voirie projetée", que l'urbanisation de la zone est envisageable puisque le P.P.A.S. n° IX - 2A prévoit expressément cette urbanisation, que le P.P.A.S. tient déjà compte de l'objectif de protection et de reconstitution du ruisseau dans son état naturel, qu'en considération de ces objectifs le P.P.A.S. a déterminé une zone de sauvegarde (zone verte), et qu'"on n'aperçoit pas dans la motivation de l'acte attaqué les raisons qui justifient une extension de la zone verte aux parcelles (des parties requérantes) dans la mesure où le PPAS envisage de manière suffisante l'objectif de protection du Molenbeek"; qu'elles ajoutent encore qu'il "est sans effet de se référer aux orientations du PRD visant à mettre en oeuvre le maillage vert et bleu, dans la mesure où celles-ci auraient dû conduire immédiatement, si l'on en accepte la valeur prédominante, à l'affectation du site (...) en zone verte lors de l'adoption du second projet de PRAS et, partant, à enquête publique"; que, dans leurs derniers mémoires, elles répètent leur argumentation et considèrent qu'"il n'est aucunement démontré que la protection efficace du cours d'eau ou l'implantation d'un système d'épuration naturelle des eaux peut fonder une extension de la zone verte en y incluant les parcelles litigieuses"; qu'elles soutiennent que le motif selon lequel "les terrains ne pourraient être urbanisés en raison du refus de la région flamande de créer la liaison routière entre la rue Nestor Martin et la Pontbeeklaan à la limite de la région" est erroné, la voirie étant parfaitement réalisable dès lors que la Pontbeeklaan empiète déjà sur le territoire de la commune de Ganshoren, de sorte que la décision de la relier avec la rue Nestor Martin relève de la compétence exclusive de la commune de Ganshoren; qu'elles affirment encore que la partie adverse ne démontre pas que la configuration des lieux rend particulièrement difficile et coûteux les actes constructifs, alors qu'il ressort de la note du bureau d'étude Taelemans que les fondations des bâtiments s'implanteront au-dessous de la couche tourbeuse et qu'en outre, la plus grande partie de Bruxelles a été construite sur des zones humides sans que la stabilité des immeubles n'en ait été affectée;

Considérant, sur la première branche, que dès lors que la partie adverse ne suit pas la proposition de la C.R.D. de maintenir les affectations des terrains litigieux telles qu'elles découlent du projet de PRAS, il lui appartient de motiver sa décision sur ce point, conformément à l'article 29 de l'OPU; que cette motivation doit se rallier à des observations formulées au cours de l'enquête qui apparaissent fondées du point de vue de l'aménagement du territoire;

Considérant qu'au cours de l'enquête publique relative au second projet de PRAS, des réclamants ont demandé le changement d'affectation des terrains litigieux en zone verte aux motifs que cette partie de la vallée du Molenbeek constitue l'une des

dernières zones humides de la Région, qu'elle joue un rôle important dans l'humidification des marais protégés de Ganshoren situés en aval, que cette zone fait partie du maillage vert et bleu des dispositions indicatives du P.R.D. et que les projets de bassins d'orage et de station d'épuration naturelle y sont prévus;

Considérant que l'avis de la C.R.D. propose le maintien des terrains longeant la limite régionale en zone d'industries urbaines, tout en considérant que "la commune de Ganshoren (est) libre de revoir son PPAS pour éventuellement y développer les zones d'espaces verts"; qu'un tel avis ne procède pas à une discussion des différents arguments avancés par les réclamants à l'appui de leurs demandes de changement d'affectation par rapport au projet soumis à enquête publique; que la commission n'a fait qu'acter ces réclamations ainsi que le soutien à celles-ci de la commune de Berchem-Sainte-Agathe;

Considérant, tout d'abord, que, même en admettant que le maintien des terrains litigieux en zone d'industries urbaines et en zone d'espaces verts dans le PRAS définitif n'aurait pas empêché, dans le cas d'espèce, une révision du P.P.A.S. en vue d'affecter entièrement ces mêmes terrains en zone d'espaces verts, - ce qui supposerait notamment que la révision du P.P.A.S. ne porterait pas atteinte à une donnée essentielle du PRAS - , on n'aperçoit pas, au vu de la motivation de l'avis de la C.R.D., en quoi la partie adverse ne pouvait procéder elle-même à ce changement d'affectation dans le PRAS définitif; que celle-ci a pu estimer devoir procéder sans attendre à ce changement d'affectation dans le PRAS;

Considérant qu'il ressort des motifs de l'acte attaqué et ci-dessus rappelés que la partie adverse s'est écartée de la proposition de la C.R.D. par des motifs exprimant sa conception du bon aménagement des parcelles litigieuses, modifiée à la suite de réclamations émises au cours de la seconde enquête publique, tenant à la difficulté d'urbaniser les terrains litigieux en raison de l'opposition des diverses autorités concernées à la création d'une liaison routière entre la rue Nestor Martin et la Pontbeeklaan, à la possibilité de procéder à une urbanisation limitée sur le côté du site longeant la ligne de chemin de fer, à l'exiguïté de la zone verte existante le long de la limite régionale qui ne lui permet pas de remplir sa fonction principale en tant que protection efficace de la rivière, à l'étendue du terrain disponible en vue de réaliser un projet pédagogique de lagunage destiné à reconstituer le cours d'eau dans son état naturel et à préserver le caractère humide des marais situés en aval dans la vallée, et à la configuration des lieux (tourbe et fond de vallée);

Considérant qu'il en résulte que la partie adverse a, à suffisance, motivé sa décision de s'écarter de l'avis de la C.R.D.; que le moyen, en sa première branche, n'est par conséquent pas fondé;

Considérant, sur la deuxième branche, qu'il résulte de la motivation de la décision attaquée que les projets de lagunage et de bassins d'orage s'inscrivent pleinement dans un objectif à la fois esthétique et pédagogique, puisque ces projets visent à assurer une épuration naturelle des eaux qui alimenteront les zones humides de la vallée situées en aval, notamment la réserve naturelle des marais de Ganshoren; qu'en raison de ces fonctions utiles à l'ensemble des terrains de la vallée du Molenbeek également situés en zone verte, de tels équipements doivent être considérés autant comme des équipements d'intérêt collectif qui sont le complément usuel et l'accessoire d'une zone verte en application de la prescription générale 0.7 du PRAS, que comme des actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation d'une telle zone ou directement complémentaires à sa fonction sans que puisse être mise en cause, comme tendent vainement de le faire les parties requérantes, son unité ou sa valeur scientifique, pédagogique ou esthétique; qu'à cet égard, comme le souligne la partie adverse, les parties requérantes omettent de préciser que le plan directeur des aménagements hydrauliques de la vallée du Molenbeek vise à utiliser tous les approvisionnements possibles en eau pour réalimenter le marais de Ganshoren en voie d'assèchement et à approvisionner en eau, via le ruisseau Molenbeek, le marais de Jette et l'étang de la phase II du parc Roi Baudouin, ainsi que de produire de l'eau épurée par un projet pilote de phyto-épuration en Région bruxelloise;

Considérant que, comme il a été démontré lors de l'examen de la première branche du moyen, les projets d'installer de tels équipements dans les terrains litigieux ne constituent pas les seuls motifs déterminants qui ont motivé le choix de la partie adverse; qu'à supposer que, comme le soutiennent les parties requérantes, ces équipements auraient pu être autorisés dans les zones d'industries urbaines et d'habitation, ces deux affectations n'en seraient pas pour autant justifiées au regard des autres motifs qui ont déterminé le gouvernement à affecter les terrains litigieux en zone verte, qui tiennent notamment à l'impossibilité de réaliser la liaison vers la Pontbeeklaan, à la difficulté d'urbaniser l'ensemble du site, à la configuration des lieux et à l'exiguïté de la zone verte le long de la limite régionale qui ne lui permet pas de remplir efficacement sa fonction de protection efficace de la rivière; que le moyen, en sa deuxième branche, n'est donc pas fondé;

Considérant, sur la troisième branche, que le projet de réaliser un système de lagunage et de bassins d'orage qui constitue l'un des motifs de l'acte attaqué poursuit

l'objectif de restaurer la richesse écologique du site et de préserver les prairies humides de la Vallée du Molenbeek; qu'un tel objectif est conforme à l'article 2, alinéa 3 de l'OPU, selon lequel "le développement de la Région est conçu tant au point de vue économique, social et esthétique que dans le but de préserver et d'améliorer l'environnement de la Région, et de gérer son sol avec parcimonie", ainsi qu'à l'article 3 de la même ordonnance selon lequel "dans l'élaboration des plans et lors de la délivrance des permis et certificats, les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux"; que la circonstance que la réalisation de ce projet puisse nécessiter l'expropriation des parcelles litigieuses n'a trait qu'à la mise en oeuvre du projet et, comme le soutient la partie adverse dans son mémoire en réponse, n'enlève rien à la pertinence des différents motifs qui justifient l'affectation des parcelles litigieuses en zone verte; que le moyen, en sa troisième branche, n'est pas fondé;

Considérant, sur la quatrième branche, qu'il résulte de la motivation de l'acte attaqué que le Gouvernement a estimé que le périmètre des terrains délimité au Nord par la limite régionale, - qui correspond au cours du ruisseau -, et au Sud par la ligne de chemin de fer, ne pouvait être entièrement urbanisé en raison de l'opposition des diverses autorités concernées à la création de la liaison routière entre la Pontbeeklaan et la rue Nestor Martin en sorte que seule la création d'une desserte limitée à une voirie locale pouvait être envisagée, et en raison de la configuration des lieux (tourbe et fond de vallée) rendant difficiles et coûteux les actes constructifs; qu'à cet égard, et contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, la Pontbeeklaan s'arrête bien à la limite régionale, ainsi que le montrent les cartes tant du PRAS que du P.R.D.; que, par ailleurs, la commune de Ganshoren a refusé le permis d'urbanisme sollicité pour la création de cette voirie; que la circonstance que la plus grande partie de Bruxelles ait été construite sur des zones humides est irrelevante, la partie adverse pouvant légitimement avoir la volonté de maintenir dorénavant les zones humides encore existantes;

Considérant que ces motifs, aux possibilités d'urbanisation du site, ne peuvent par ailleurs être isolés des autres motifs de la décision qui tiennent compte de la nécessité d'assurer une protection efficace du cours d'eau que ne permettait pas l'exiguïté de la zone verte initialement prévue dans le projet de PRAS, correspondant par ailleurs à la zone de promenade verte dans le P.P.A.S. existant, et du projet d'installation d'un système d'épuration naturelle des eaux destiné à reconstituer le cours d'eau dans son état naturel et à préserver le caractère humide des terrains de la vallée, en particulier la réserve naturelle des marais de Ganshoren située en aval; que cette

motivation est justifiée compte tenu de la situation des parcelles des parties requérantes qui ensemble longent en rive droite le ruisseau du Molenbeek contrairement aux parcelles voisines qui longent la ligne de chemin de fer; que, par rapport à celles-ci, les parcelles litigieuses constituent incontestablement le fond de vallée du Molenbeek; que, par ailleurs, il se comprend de la motivation de la décision que la partie adverse n'a pas entendu protéger les terrains litigieux en raison uniquement de leur valeur écologique intrinsèque, mais qu'elle a tenu compte du rôle important que ces parcelles doivent jouer dans la protection du cours d'eau qui les longe et, partant, de l'ensemble de la vallée située en aval; que les terrains voisins longeant la ligne de chemin de fer et appartenant à la société IMMOBEEK elle-même et à la société VAN DER PERREN, quels qu'en soient les caractères géologiques ou les qualités écologiques, ne présentent pas, en raison de leur situation plus éloignée par rapport au cours d'eau, le même intérêt que les parcelles litigieuses pour la protection du ruisseau et des terrains situés en aval; qu'il y a lieu d'observer au surplus que, contrairement au côté de la vallée bordant directement le ruisseau, soit les parcelles litigieuses, l'un des terrains longeant la ligne de chemins de fer, soit le terrain appartenant à la société VAN DER PERREN sur le coin de la rue Nestor MARTIN, est déjà construit; qu'il suit de ces développements que dans sa prise en compte des caractéristiques géologiques des parcelles litigieuses, la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation; que le moyen, en sa quatrième branche, n'est dès lors pas fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen "de la violation de l'article 10 de la Constitution, des principes généraux de droit administratif, plus particulièrement le principe de bonne administration, le principe de cohérence de l'action administrative, le principe de légitime confiance et le principe de sécurité juridique, ainsi que de l'excès de pouvoir"; que, dans une première branche, elles soutiennent que c'est de manière arbitraire que la partie adverse considère nécessaire de revoir, dans la zone litigieuse, les affectations du P.P.A.S. et les affectations prévues aux projets antérieurs de PRAS; qu'elles estiment qu'alors que, dans les deux projets de PRAS mis à l'enquête publique, la partie adverse avait donné à leurs parcelles la même affectation que celle qui était la leur de longue date, celle-ci "a subitement modifié l'affectation desdites parcelles pour des motifs qui, soit s'avèrent erronés (implantation d'équipement, caractéristiques géologiques du terrain), soit n'ont jamais été invoqués au cours de la première enquête publique dont le second projet de PRAS est la résultante"; qu'elles affirment que "ce changement d'attitude de l'administration doit être considéré comme une violation du principe de légitime confiance que les parties requérantes pouvaient placer en l'administration"; qu'en réplique, elles estiment que "considérer comme le fait la partie adverse, qu'il ne lui appartient pas de justifier son revirement d'attitude par rapport à la première enquête

publique revient à priver d'effet utile l'ensemble des enquêtes ayant précédé l'adoption définitive du PRAS", que "s'il est vrai qu'en application de l'article 2 de l'arrêté du 30 août 1999 (adoptant le projet de plan régional d'affectation du sol), le second projet de PRAS est venu se substituer au premier projet adopté le 16 juillet 1998, cela ne signifie pas pour autant que le premier projet et les réclamations ou absences de réclamations auxquelles il a donné lieu, doivent être considérées comme dénuées de toute valeur", que "dans ses considérants, la partie adverse a expressément considéré que ce type de projet restait valable en tant que phase préparatoire de la procédure conduisant au plan définitif, faisant sienne l'avis de la section de législation (du Conseil d'Etat) qui considère que le projet peut constituer «un élément exprimant la conception que se font les autorités du bon aménagement des lieux»", que les considérants du second projet de PRAS énoncent que "le présent projet de plan régional d'affectation du sol a été arrêté en tenant compte des réclamations et des observations émises durant l'enquête publique", que "c'est donc de manière erronée que la partie adverse a pu considérer qu'elle n'avait pas à tenir compte du premier projet de PRAS et des réclamations et observations émises au cours de l'enquête publique, qui en constituaient le prolongement", et qu'il "incombait dès lors au Gouvernement de la partie adverse de prendre en considération l'ensemble des réclamations ou absence de réclamations exprimées durant les deux procédures d'enquête publique ayant conduit à l'adoption du plan définitif"; que, dans leurs derniers mémoires, elles soutiennent que leur légitime confiance a été trompée dans la mesure où les motifs du changement d'affectation préexistaient à l'adoption du premier projet de PRAS et n'avaient néanmoins pas entraîné la modification de l'affectation des parcelles litigieuses dans le second projet de PRAS; que, dans une seconde branche, elles font valoir que la partie adverse semble considérer impossible l'urbanisation d'une partie substantielle de leurs parcelles pour le motif que leurs caractéristiques géologiques rendent "difficiles et coûteux les actes constructifs", alors que les autres terrains situés dans la même zone, d'une qualité géologique pourtant équivalente à leurs parcelles, sont considérés par le PRAS comme parfaitement urbanisables"; qu'elles exposent qu'ainsi qu'elles l'ont démontré dans le développement du deuxième moyen, "les caractéristiques géologiques des parcelles contiguës à (leurs) parcelles(s) et (des) autres parcelles de la zone, étaient identiques en tous points", et que l'on "n'aperçoit dès lors pas les raisons objectives qui ont justifié la différence de traitement réservée par le Gouvernement de la partie adverse (aux) parcelle(s) des requérants - dont une partie importante se trouve nouvellement affectée en zone verte - par rapport aux autres parcelles reprises dans la zone - maintenues urbanisables -"; qu'en réplique, elles soutiennent que la partie adverse "n'établit pas l'existence d'une quelconque différence objective entre les parcelles (leur) appartenant et les parcelles voisines, fondée sur leur caractéristiques géologiques", qu'elle se satisfait en réalité d'une différence de niveau mineure, et que "l'interprétation donnée

à la notion de fond de vallée par la partie adverse (est) trop restrictive, en ce qu'elle justifierait une différence d'affectation sur une distance aussi faible qu'en l'espèce"; que, dans leurs derniers mémoires, elles répètent leur argumentation et estiment que, hormis une formule stéréotypée ("l'exiguïté de cette zone verte ne lui permet pas de satisfaire pleinement ses fonctions principales en tant que protection efficace de la rivière"), la partie adverse ne démontre ni la nécessité d'élargir la zone verte considérée ni le caractère raisonnable de la proportion dans laquelle cette extension doit intervenir; qu'elles soulignent, dans ce contexte, que l'extension de la zone verte ne longe pas le ruisseau du Molenbeek et qu'il n'est donc "aucunement évident" que cette affectation présente un quelconque intérêt par rapport aux objectifs d'assurer une protection efficace du cours d'eau et du marais situé en aval;

Considérant, sur la première branche, que le projet de PRAS soumis à enquête publique exprime certes, à un moment donné, la conception du bon aménagement des lieux de l'auteur du projet; que, toutefois, le Gouvernement est tenu, en vertu du principe de l'effet utile de l'enquête publique, d'examiner la régularité et la pertinence des réclamations formulées au cours de l'enquête publique et doit, s'il estime que l'une d'elles est fondée pour des motifs tirés du bon aménagement des lieux, modifier le projet dans le sens souhaité par ladite réclamation; que cette règle vaut également lorsque, comme en l'espèce, à la suite d'une première enquête publique, le gouvernement modifie le projet et décide de soumettre le projet modifié qui se substitue au premier, à une nouvelle enquête publique; que, dans un tel cas, toute personne peut participer à cette nouvelle enquête et formuler des réclamations à l'encontre du nouveau projet, peu importe que ces réclamations concernent un terrain dont l'affectation n'aurait pas été modifiée par rapport au premier projet et à l'égard duquel aucune réclamation n'aurait été formulée dans le cadre de la première enquête; que, dans cette hypothèse, les personnes ayant manifesté simplement leur satisfaction par rapport au premier projet au cours de la première enquête ne sauraient être trompées dans leur légitime confiance, celles-ci ne pouvant ignorer que des réclamations pourront encore être formulées au cours de la seconde enquête; que, pour le surplus, il est renvoyé à l'examen de la première branche du premier moyen;

Considérant qu'en l'espèce, les parties requérantes peuvent d'autant moins s'estimer trompées dans leur légitime confiance qu'elles n'ignoraient pas les objections qu'a rencontrées leur projet d'urbanisation du site au cours de la procédure d'instruction d'une demande de permis d'urbanisme qu'elles avaient antérieurement introduite; qu'elles ont, dans le cadre de l'enquête publique relative au premier projet de PRAS, fait valoir dans une note d'observations leur satisfaction sur le projet et leurs craintes par rapport au souhait de "certaines personnes" de remettre en cause les affectations

projetées; qu'une des parties requérantes a encore rappelé son entière satisfaction sur le second projet de PRAS dans le cadre de l'enquête publique y relative;

Considérant qu'il résulte de l'examen de la première branche du deuxième moyen que le Gouvernement a modifié l'affectation des parcelles litigieuses par rapport au second projet de PRAS soumis à enquête publique, à la suite de réclamations fondées sur des motifs tirés du bon aménagement des lieux; que le moyen, en sa première branche, n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que de la comparaison des parcelles litigieuses avec les parcelles voisines, il résulte qu'elles se trouvent dans des situations objectivement différentes; que les parcelles litigieuses jouxtent en effet le ruisseau du Molenbeek et constituent donc bien le fond de la vallée par rapport aux parcelles voisines, plus éloignées du ruisseau et qui sont longées par la ligne de chemin de fer située à une distance variant de 150 à 200 mètres du ruisseau; que celles-ci ne présentent donc pas le même intérêt que les parcelles litigieuses par rapport aux objectifs d'assurer une protection efficace du ruisseau et de développer aux abords immédiats de celui-ci un système d'épuration naturelle des eaux en vue de reconstituer le cours d'eau dans son état naturel et de protéger le caractère humide des marais situés en aval, notamment la réserve naturelle des Marais de Ganshoren; qu'en indiquant que l'exiguïté de la zone verte ne lui permet pas de satisfaire pleinement ses fonctions principales en tant que protection efficace du ruisseau, la partie adverse a motivé de manière suffisamment précise et pertinente l'extension de la zone verte; que, par ailleurs, la partie adverse a déposé un extrait de l'atlas des cours d'eau démontrant qu'au contraire de ce qu'affirment les parties requérantes, le cours du Molenbeek s'étend le long des parcelles litigieuses;

Considérant qu'il y a lieu également de tenir compte du fait que le côté longé par la ligne de chemin de fer est partiellement bâti (terrain de la société VAN DER PERREN) contrairement aux parcelles litigieuses jouxtant le ruisseau; que le moyen, en sa seconde branche, n'est par conséquent pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.108.785/XIII-2302 et A.108.789/XIII-2303 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes en annulation sont rejetées.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 520,59 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 173,53 euros chacune.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.