

Texte français (titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973).

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

**n° 191.009 du 2 mars 2009
A.108.883/X-10.508.**

En cause : l'IMMOBILIÈRE FÉDÉRALE DE
LA CONSTRUCTION S.A.,
ayant élu domicile chez
Me P. JONGBLOET, avocat,
ayant son cabinet à 1000 BRUXELLES,
place Jean Jacobs 5

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale, représentée par :
le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT-SOUMERYN et J. BOUCKAERT,
avocats
ayant leur cabinet à 1000 BRUXELLES,
rue de Loxum 25.

LE CONSEIL D'ETAT, X^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 août 2001 par l'IMMOBILIÈRE FÉDÉRALE DE LA CONSTRUCTION S.A. pour demander l'annulation de l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le Plan régional d'affectation du sol, en tant que ses terrains situés à Bruxelles, entre l'avenue de Versailles et le Val Marie, cadastrés section C, n/ 11/s, 15/c, 17/k, 17/t, 17/s, 17/l, 17/r, 17/v, 17/m, 17/p, 22/p, 22/2h, 22/r, 18/p, 19/p3, 33/e, 2/2b, 22/t, 18/s, 19/t3 et 34/g sont affectés en zone verte et en zone verte de haute valeur biologique;

Vu les mémoires en réponse et en réplique;

Vu le rapport de M. F. DE BUEL, premier auditeur chef de

section;

Vu l'ordonnance du 31 mars 2006 ordonnant le dépôt au greffe du rapport et du dossier;

Vu la notification du rapport aux parties et vu le dernier mémoire de la partie défenderesse;

Vu l'ordonnance du 9 décembre 2008 fixant l'audience au 9 janvier 2009;

Entendu M. J. VAN NIEUWENHOVE, conseiller d'État, en son rapport;

Entendu, en leurs observations, Me P. JONGBLOET, avocat, qui comparaît pour la partie requérante et M. J. BOUCKAERT, avocat, qui comparaît pour la partie défenderesse;

Entendu M. F. DE BUEL, premier auditeur chef de section, en son avis conforme;

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

CONSIDÈRE CE QUI SUIT :

1. Les faits

1.1. La partie requérante allègue être propriétaire de parcelles, situées à Bruxelles, entre l'avenue de Versailles et le Val Marie, cadastrées section C, nos. 11/s, 15/c, 15/b, 17/k, 17/t, 17/s, 17/l, 17/r, 17/v, 17/m, 17/p, 22/p, 22/2h, 22/r, 18/p, 19/p3, 33/e, 2/2b, 22/t, 18/s, 19/t3 et 34/g.

Suivant le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise arrêté par l'arrêté royal du 28 novembre 1979, ces parcelles sont situées en zone d'habitation.

En outre, selon le plan régional de développement, fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mars 1995, les parcelles sont

situées dans le "périmètre de protection du logement".

1.2. Les parcelles en question sont affectées pour partie en zone d'habitation à prédominance résidentielle et pour partie en zone verte et en zone verte de haute valeur biologique par le (premier) projet du plan régional d'affectation du sol fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998.

1.3. Au cours de l'enquête publique concernant ce premier projet de plan régional d'affectation du sol, la partie requérante a introduit une réclamation dans laquelle elle allègue que la réaffectation heurte les principes de bonne administration et de bon aménagement des lieux. Elle avance notamment que l'affectation en zone verte rend impossible l'aménagement d'un sentier (nécessaire du fait du dénivelé du terrain en question) pour le désenclavement de ses parcelles. Elle demande ensuite d'affecter deux talus non constructibles en zone verte.

1.4. Le (second) projet du plan régional d'affectation du sol, fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 août 1999, ne donne plus aux parcelles en cause que la seule affectation de zone d'habitation à prédominance résidentielle.

1.5. Au cours de l'enquête publique, la partie requérante acquiesce à l'affectation telle qu'elle est prévue dans le second projet, la situation des lieux ayant été prise en compte et ses parcelles étant affectées en zone d'habitation à prédominance résidentielle. Elle affirme que cette affectation est conforme à l'opportunité de création de logement, aux principes de bonne administration et de bon aménagement des lieux. En outre, elle peut de ce fait réaliser son projet de lotissement.

1.6. Dans son avis du 7 février 2000, la ville de Bruxelles écrit ce qui suit au sujet de la zone dont les parcelles de la partie requérante font partie :

"V.2.4. Neder-over-Hembeek

Une grande partie de la zone forestière marécageuse entre le clos Mariënborre et la limite régionale a été supprimée de la zone prévue au PRAS 1. La fonction forestière devrait être réintroduite de manière maximale en conservant une partie pour la fonction résidentielle."

1.7. Dans son avis du 28 avril 2000, la Commission Régionale de Développement mentionne ce qui suit au sujet de la zone "Bruxelles - Bois du Kraatveld (Bois de l'Abbé) : Avenue de Versailles", dont les parcelles de la partie requérante font

partie :

"Considérant que des réclamants demandent :

- d'affecter en zone verte à haute valeur biologique le bois du Kraatveld;
- de reprendre la friche, qui est important(e) pour la viabilité sociale du quartier, en zone agricole;

Les parcelles en question étant passées de zone verte à haute valeur biologique dans le premier projet de PRAS à une zone d'habitation à prédominance résidentielle dans le second projet du PRAS;

La Commission suit l'avis de la Ville de Bruxelles et demande d'affecter une partie en zone d'espaces verts. Le solde serait laissé en zone d'habitation à prédominance résidentielle afin de pouvoir autoriser des constructions de logements le long de la voirie."

1.8. Le 3 mai 2001, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide d'adopter le plan régional d'affectation du sol. La zone comprenant les parcelles en cause, est pour partie affectée en zone d'habitation à prédominance résidentielle et pour partie en zone verte et en zone verte de haute valeur biologique. Le préambule de l'arrêté attaqué énonce ce qui suit au sujet de la zone concernée :

"Considérant que des réclamants demandent d'affecter en zone verte à haute valeur biologique le bois du Craetveld (bois de l'Abbé), situé avenue de Versailles;

Que la Ville demande de réaffecter une partie du ZHPR en zone d'espace vert;

Que d'autres réclamants sollicitent la reprise de la friche, nécessaire à la viabilité sociale du quartier, en zone agricole;

Que les parcelles visées par les réclamations ont subi une modification entre le premier projet de plan et le second projet de plan, passant d'une ZVHVB à une ZHPR;

Alors que la ZAg ne se justifie pas pour ces parcelles étant donné qu'elles sont représentées en terrains non bâtis verdurisés sur la situation existante de fait et ne rentrent pas dans les critères d'affectation en ZAg;

qu'il convient de réaffecter une partie du site en ZV, le solde restant est maintenu en ZHPR afin de pouvoir autoriser des constructions de logements le long de la voirie."

2. Recevabilité

2.1. La partie défenderesse conteste que la partie requérante est propriétaire des parcelles en question et soutient que son intérêt à l'annulation n'est par conséquent pas démontré.

2.2. La partie requérante joint à son mémoire en réplique un extrait de matrice cadastrale dont il ressort qu'elle est bien propriétaire des parcelles cadastrales mentionnées dans sa requête.

L'exception n'est pas fondée.

3. Au fond

3.1. Dans un moyen unique, la partie requérante invoque la violation des articles 28 et 29 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (ci-après : l'ordonnance du 29 août 1991), de même que "la violation manifeste de l'évaluation du bon aménagement du territoire lors de l'établissement des instruments planologiques pour violation du principe de la sécurité juridique et absence de fondement de fait précis requis" (sic).

Elle soutient que les autorités ont tenu insuffisamment compte de la situation de fait de la zone où les parcelles en cause dont question sont situées, le degré de dénivellation de la zone le long de l'avenue de Versailles empêchant l'aménagement d'un chemin d'accès. L'unique voie d'accès possible se situe sur une partie surélevée de la zone que l'arrêté attaqué affecte en zone verte. La partie en contrebas est si abrupte que seul un sentier peut y être aménagé. L'autorité n'a pas pris cette situation de fait en considération lorsqu'elle a pris l'arrêté attaqué.

En outre, l'autorité n'a pas répondu de manière suffisante aux réclamations de la partie requérante qui avait attiré l'attention sur le degré de la dénivellation de la zone.

Le fait que l'autorité projette des terrains à bâtir mais que dans le même temps, l'accès à ces terrains à bâtir soit impossible, heurte le bon aménagement du territoire.

3.2. La partie défenderesse réplique que la Commission Régionale de Développement a proposé, dans son avis, un équilibre entre une affectation verte et une affectation résidentielle et que l'affectation définitive a été motivée de manière circonstanciée. La Ville de Bruxelles a elle aussi émis l'avis de protéger le remarquable bois du Kraatveld. L'arrêté attaqué même ne s'écarte pas de l'avis de la Commission Régionale de Développement et ne nécessite donc aucune motivation particulière.

L'arrêté attaqué ne devait pas justifier pourquoi il s'écarterait de la "réclamation" de la partie requérante, puisqu'il ne s'agissait pas d'une réclamation, la partie requérante ayant manifesté son accord sur l'affectation envisagée.

Le principe de sécurité juridique n'est pas non plus violé, une

nouvelle analyse planologique pouvant entraîner une modification de l'affectation, d'autant plus que le plan régional existant remonte à plus de vingt ans. L'affectation à l'habitation est en outre expressément confirmée mais, partant de la situation de fait existante qu'une zone verte remarquable est présente, l'affectation à l'habitation des parcelles de la partie requérante et de leurs alentours est mise en accord avec l'affectation en zone verte. Le second projet de plan régional d'affectation n'étant par ailleurs pas obligatoire, la partie requérante ne pouvait pas y puiser de droits.

Enfin, il n'est pas non plus démontré en quoi l'arrêté attaqué serait basé sur une appréciation manifestement déraisonnable ou sur une présentation erronée des faits. La partie requérante ne rend pas plausible le fait que l'arrêté attaqué compromette l'unique voie d'accès possible à ses parcelles.

3.3. La partie requérante a introduit une réclamation à la suite du premier projet de plan régional d'affectation du sol dans laquelle elle a exposé de façon suffisamment claire et concrète les raisons pour lesquelles elle n'était pas d'accord sur l'affectation partielle de ses parcelles en zone verte. Il a apparemment été tenu compte de cette réclamation au moment de la rédaction du second projet de plan régional d'affectation du sol, dès lors que l'affectation en zone verte a été abandonnée au profit d'une affectation intégrale en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Au regard du premier projet de plan régional d'affectation du sol et de la réaction de la partie requérante à ce plan, la seconde réclamation de la partie requérante dans laquelle elle manifeste son accord sur le second projet amendé, ne peut pas s'analyser comme une réclamation dépourvue de sens que la partie défenderesse pouvait simplement ignorer au moment d'arrêter de manière définitive le plan régional d'affectation du sol. La seconde réclamation doit au contraire s'analyser comme une confirmation du point de vue exposé dans la première réclamation, point de vue dont la partie défenderesse aurait dû tenir compte.

L'enquête publique vise à prendre connaissance des réclamations et des observations des particuliers ainsi que des avis de certaines autorités. Ces réclamations, observations et avis peuvent conduire l'autorité qui adopte le plan concerné, à adapter sa position mais ces adaptations doivent être justifiées au regard des réclamations et des observations formulées. Cette obligation concerne tant la Commission Régionale de Développement, qui examine, conformément à l'article 28 de l'ordonnance précitée, ces réclamations, observations et avis et rend un avis en la matière, que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans la mesure où

il souhaite s'écarter de l'avis de la Commission Régionale de Développement, conformément à l'article 29 de l'ordonnance du 29 août 1991. Ainsi, les particuliers et chaque autorité participant à l'enquête publique ont le droit de voir leur point de vue accueilli ou réfuté de manière adéquate.

En adoptant à nouveau l'affectation initiale critiquée par la partie requérante sans tenir compte des griefs qu'elle avait exposés dans sa première réclamation et maintenus, implicitement mais indéniablement, dans sa seconde réclamation, à savoir en ce qui concerne le degré de dénivellation du terrain et la possibilité d'y aménager un chemin d'accès, l'arrêté attaqué viole les articles 28 et 29 de l'ordonnance du 29 août 1991, dès lors que ni la Commission Régionale du Développement ni le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale n'ont réfuté son point de vue à ce sujet.

**POUR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol, en tant que les terrains de l'IMMOBILIÈRE FÉDÉRALE DE LA CONSTRUCTION S.A., situés à Bruxelles entre l'avenue de Versailles et le Val Marie, cadastrés section C, n/11/s, 15/c, 17/k, 17/t, 17/s, 17/l, 17/r, 17/v, 17/m, 17/p, 22/p, 22/2h, 22/r, 18/p, 19/p3, 33/e, 2/2b, 22/t, 18/s, 19/t3 et 34/g sont affectés en zone verte et en zone verte de haute valeur biologique.

Article 2

Le présent arrêt sera publié dans les mêmes formes que l'arrêté partiellement annulé.

Article 3

Les dépens du recours, fixés à 173,53 euros, sont mis à la charge de la partie défenderesse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le deux mars 2009 par la Xe Chambre, composée de :

MM.	R. STEVENS,	président de chambre,
	P. LEFRANC,	conseiller d'État,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	conseiller d'État,
Mme	T. TEMMERMANS,	greffier.

Le greffier

Le président

T. TEMMERMAN

R. STEVENS

TRADUCTION ÉTABLIE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 63,
ALINÉA 1er, DES LOIS SUR LE CONSEIL D'ÉTAT
COORDONNÉES LE 12 JANVIER 1973.