

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R Ê T

n° 198.648 du 8 décembre 2009

A. 108.909/XV-1068

En cause : **la s.a. de droit suisse Société d'Opérations mobilières et immobilières en Belgique (SOMIB),**

ayant élu domicile chez
Mes J. BOURTEMBOURG et N. FORTEMPS,
avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la commune de Watermael-Boitsfort,

ayant élu domicile chez
Me A. DELFOSSE, avocat,
rue Brederode 13
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 août 2001 par la s.a. de droit suisse Société d'Opérations mobilières et immobilières en Belgique (SOMIB) qui demande l'annulation de «la carte des affectations du sol du plan régional d'affectation du sol (en abrégé PRAS), tel qu'adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, en ce qu'il classe certains terrains de la requérante en zone verte»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête introduite le 6 novembre 2001 par la commune de Watermael-Boitsfort qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2001 qui accueille cette demande en intervention;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de Mme FRANCK, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérante, adverse et intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 octobre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 novembre 2009;

Entendu, en son rapport, M. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Fr. DE MUYNCK *loco* Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me A. DELFOSSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme FRANCK, auditeur;

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

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

La SOMIB, société immobilière de droit suisse, est propriétaire de divers terrains et immeubles situés à Watermael-Boitsfort, avenue de la Foresterie, drève Van Kerm et le long de la ligne de chemin de fer Namur-Bruxelles. La requérante précise dans son mémoire en réplique que son recours est limité à l'annulation de l'acte attaqué en tant qu'il classe en zone verte la parcelle cadastrée section F, 66L5, dans laquelle sont enclavées cinq parcelles distinctes (66D5, 66E5, 66F5, 66G5 et 66H5). Sur ces parcelles sont implantées une ancienne conciergerie ainsi que des dépendances de

l'ancien château Bisschoffsheim. La conciergerie et les dépendances ont été transformées en cinq logements. Le château est quant à lui occupé par l'*International School of Brussels*.

Au plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise, adopté par l'arrêté royal du 28 novembre 1979, la parcelle 66L5 était classée en zone de réserve. Le point 6.4.4. des prescriptions littérales énonçait ce qui suit à propos des zones de réserve:

« Ces zones constituent des réserves foncières. Elles sont maintenues dans leur situation existante de fait tant que la nécessité de leur réaffectation n'a pas été démontrée; leur aménagement est arrêté par plan communal d'aménagement».

Le plan particulier d'aménagement «zone 2, secteur: "étangs de Boitsfort"» est approuvé par l'arrêté royal du 21 février 1989. Il inscrit les parcelles 66D5, 66E5, 66F5, 66G5 et 66H5 en zone «de logement et/ou équipement d'intérêt collectif». Cette zone porte les références C1 et D1, s'agissant des bâtiments, et P, s'agissant du parking.

Les prescriptions particulières relatives aux zones constructibles portant les références C1 et D1 décrivent comme suit l'objectif d'aménagement et le parti urbanistique recherché:

« Permettre la restauration ou la reconstruction éventuelle de bâtiments existants dans les parcs de la Donation Royale et de l'Ecole Internationale, dans des gabarits semblables à ceux qui existent».

Le plan régional de développement (P.R.D.), adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mars 1995, inscrit la parcelle 66L5 pour partie en zone de protection du logement, pour partie en périmètre d'espaces verts nouveaux et le solde en périmètre d'espaces verts. Selon les parties, les parcelles 66G5 et 66H5 constituent, avec d'autre parcelles enclavées dans la parcelle 66L5, l'espace vert supplémentaire n/ 16.

La prescription particulière 10 du P.R.D. dispose comme suit au sujet des périmètres d'espace verts:

« Ces périmètres recouvrent l'ensemble des espaces repris au plan de secteur sous les vocables: zones d'espaces verts, zones rurales d'intérêt touristique, zones de cimetières et zones de sports en plein air.

Les prescriptions de chacune des zones du plan de secteur comprises dans ces périmètres sont d'application. Toutefois pour les périmètres numérotés et repris sur la carte réglementaire de l'affectation du sol, la prescription "4.3. Les zones d'espaces verts" du plan de secteur est d'application».

La prescription 4.3. du plan de secteur, relative aux zones d'espaces verts, est rédigée de la manière suivante:

« § 1^{er}. Ces zones sont destinées au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.

Elles sont essentiellement affectées aux plantations et aux eaux qui constituent les éléments essentiels du paysage; elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou de remplir leur rôle social ou pédagogique. Les localisations éventuelles de terrains de sport de plein air sont expressément indiquées au plan. Leur réalisation est subordonnée au respect des espaces plantés.

§ 2. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires de leur fonction sociale sans que puissent être mises en cause l'unité de ces zones ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique».

Par une requête introduite le 24 mai 1995, la requérante a demandé l'annulation, d'une part, de l'article 4, 3/, de l'arrêté du 3 mars 1995 arrêtant le P.R.D. et, d'autre part, de la carte réglementaire d'affectation du sol, en ce que celle-ci classe l'ensemble de ses terrains en espaces verts, en espaces verts nouveaux, en zones de protection accrue du logement et en zones d'intérêt culturel. Ce recours, inscrit au rôle sous le n/ A. 63.901, est actuellement pendant.

Par un arrêt n/ 99.914 du 18 octobre 2001, le Conseil d'État a remis l'affaire *sine die* afin qu'il puisse être statué sur le présent recours.

Le 30 août 1999, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte le second projet de plan régional d'affectation du sol (PRAS). Ce projet inscrit en zone verte la parcelle 66L5 ainsi que les cinq parcelles qui y sont enclavées.

Par un courrier du 14 décembre 1999, la requérante adresse à la partie adverse une réclamation relative à cette affectation. Elle y expose notamment ce qui suit:

« [...]

Il apparaît que la carte d'affectation du sol de ce nouveau projet de PRAS affecte:

- en zone de sports ou de loisirs en plein air: la parcelle 66a5, soit la prairie où l'*International School of Brussels* a établi ses terrains de sports;
- en zone forestière (voire en zone verte), la parcelle 66l5, parcelle sur laquelle sont érigées les anciennes conciergeries et dépendances du château et qui ont été transformées en cinq logements, de même qu'une partie de la parcelle 66p4;
- en zone d'équipements d'intérêt collectif: les autres terrains de la SOMIB.

Il me semble donc que ce nouveau projet de PRAS a bien été établi en tenant compte de la réclamation introduite par la SOMIB puisque la majeure partie de sa propriété est reprise en zone d'équipements d'intérêt collectif.

La SOMIB s'oppose toutefois à ce qu'une partie de sa propriété soit classée en zone forestière (voire en zone verte) (parcelles 66L5 et 66P4).

En effet, cette affectation ne correspond manifestement pas à la situation existante puisque ces parcelles sont actuellement bâties et comportent cinq

logements de type "villa " qui occupent, avec leurs jardins, l'entièreté du terrain concerné par la parcelle 66L5.

De plus, ces parcelles sont manifestement aptes à recevoir de nouvelles constructions puisqu'elles sont situées le long de l'avenue Van Kerm, voie suffisamment équipée.

On n'aperçoit par ailleurs pas les motifs qui justifieraient une affectation desdites parcelles en zone forestière (voire en zone verte).

Partant, la SOMIB vous prie de bien vouloir revoir les dispositions de ce deuxième projet de PRAS afin que les parcelles susvisées (66L5 et 66p4) soient reprises, non en zone forestière (ou en zone verte selon la portée exacte de la carte d'affectation du sol), mais en zone d'habitation.

[...]».

Le 24 janvier 2000, le conseil communal de Watermael-Boitsfort donne, sur le projet de PRAS, un avis qui comporte, en page 18, la mention suivante:

«[Ilot]	[Caractère principal demandé par la commune]
167.	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
	Pour les logements <u>existants</u>)».

Selon la partie adverse, qui n'est pas contredite sur ce point, l'îlot 167 est celui où se trouve la parcelle litigieuse.

Le 28 avril 2000, la commission régionale de développement donne son avis sur le projet de PRAS.

En vue de répondre aux réclamations contenant des «remarques localisées», elle décrit, en termes généraux, la méthode qu'elle a adoptée en vue «de procéder à un examen objectif des réclamations» contenant des «demandes de passage en zone d'habitation à prédominance résidentielle». Elle expose notamment ce qui suit:

« [...]

Méthode de travail de la Commission

Afin de procéder à un examen objectif des réclamations, la Commission a demandé à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire de l'ULB qui avait fait l'étude du projet de PRAS de réexaminer la méthodologie de la définition des zones résidentielles. Chaque réclamation a été analysée au regard des six critères prévus initialement, à savoir:

1. Le secteur statistique où se situe la demande ne peut comprendre au maximum qu'un emploi pour 8 habitants
2. Il ne peut y avoir en situation existante de fait d'activité, autre que le logement, de plus de 300 m² par immeuble (équipement non compris)
3. La durée d'accessibilité en transports en commun doit être de plus de 30 minutes
4. La morphologie du bâti et des îlots ainsi que les gabarits des bâtiments doivent correspondre à des quartiers d'habitations
5. La qualité des intérieurs d'îlots doit être élevée (analyse à partir des photos aériennes)
6. L'îlot considéré ne doit pas être bordé par des voiries dépassant, dans le niveau de spécialisation, le réseau de quartier qui comprend les rues locales et les collecteurs de quartier.

La Commission a estimé que l'application stricte qui avait été faite dans le projet de PRAS des 3 premiers critères, à savoir qu'il suffisait qu'un îlot ne réponde pas à un des critères pour ne pas être repris en zone résidentielle était trop sévère et ne prenait pas en compte de façon suffisamment pertinente l'environnement urbanistique. Elle a donc considéré que les critères 4, 5 et 6 pouvaient avoir autant d'importance que les 3 premiers et qu'il fallait laisser la possibilité d'une appréciation au cas par cas de l'importance relative des différents critères qui dans la méthodologie de l'ULB n'avaient pas été pondérés.

Ainsi à l'examen des demandes résultant de l'enquête, il est apparu que certaines demandes, même si elles avaient un score relativement faible par exemple 2 ou 3 critères sur 6 non remplis, pouvaient malgré tout entrer dans la catégorie des zones résidentielles étant donné l'importance majeure des autres critères. Le travail de la Commission a donc consisté à relativiser l'importance accordée aux critères. Le premier critère relatif au taux d'emploi par secteur statistique a semblé dans certains cas peu pertinent, le secteur statistique n'étant pas nécessairement homogène et couvrant en tout cas des territoires comprenant de nombreux îlots. Le second critère relatif à l'absence d'activité autre que le logement de plus de 300 m² par immeuble ne devait pas être compris de façon aussi stricte, des îlots entièrement occupés par de l'habitation avec jardin pouvait bien inclure l'une ou l'autre activité et pouvoir être qualifiés de zone résidentielle.

La Commission a donc examiné les cas en tenant compte du nombre et de la nature des réclamants (particuliers, organismes ou communes), des arguments invoqués, de la cotation au regard des 6 critères prédéterminés et de l'importance relative des critères non remplis, ainsi que des éventuelles demandes d'autres modifications d'affectation (vers une zone mixte par exemple), de l'existence de P.P.A.S. ou de permis de lotir (sans pouvoir vérifier le contenu des ces documents). Le résultat de cet examen figure dans le tableau récapitulatif.»;

Un tableau récapitulatif, comportant une «analyse des réclamations localisées» qui tendent à affecter des îlots en zone résidentielle, mentionne, pour chaque réclamation, la teneur de l'avis de la commission ainsi que ce qui est appelé un «argumentaire», qui synthétise les motifs de l'avis. En ce qui concerne les parcelles litigieuses, identifiées par la mention «quartier Etang de Boitsfort» et par le n/ 7a1, l'avis est: «zone résidentielle» et l'argumentaire est libellé comme suit: «zone résidentielle car il y a des constructions existantes: deux bâtiments avec plusieurs logements».

A propos de la réclamation de la requérante, l'avis de la commission comporte les considérations suivantes:

« Considérant que les réclamants demandent de reprendre les logements existants en zone d'habitation à prédominance résidentielle plutôt qu'en zone verte telle que reprise au second PRAS, cette demande de changement d'affectation tenant compte du degré maximal de protection du logement tout en préservant la situation existante et qu'ils pensent que les critères d'affectation des îlots ne semblent pas être une logique respectée partout;

La Commission décide d'accéder à la demande du réclamant et d'affecter la zone verte en zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'ainsi suivre l'avis de la Commune».

Le 3 mai 2001, le Gouvernement adopte le PRAS, lequel classe en zone verte la parcelle 66L5 ainsi que les parcelles qui y sont enclavées. Cet arrêté, qui a été publié au *Moniteur belge* le 14 juin 2001, constitue l'acte attaqué.

S'agissant de l'affectation des parcelles litigieuses, l'arrêté attaqué contient une motivation rédigée comme suit:

« Considérant qu'une réclamation porte sur [...] la partie de l'îlot affectée en zone verte située à Boitsfort et formant l'angle de l'avenue de la Foresterie et de l'avenue Van Kerm;

Que la demande vise à voir cette partie d'îlot affectée en zone d'habitation à prédominance résidentielle, au motif que les critères d'affectation ne sont pas appliqués partout selon la même logique et n'expliquent pas les différences d'affectations d'un îlot à l'autre;

Alors que la demande porte sur deux bâtisses qui sont les seules à être affectées en logement dans ce vaste îlot couvert par un plan particulier d'affectation du sol affecté en ZEIC, ZSL et ZV;

Que cette partie de l'îlot participe à la scénographie de cette entrée en ville, de grande qualité paysagère, au sortir de la forêt;

Que les logements existants bénéficient de la protection assurée par la prescription générale 0.9.;

Qu'il s'indique, en conséquence, de ne pas accéder à la demande et de maintenir l'affectation de ZV prévue au projet de plan».

La prescription F.10 du PRAS, relative aux zones vertes, est rédigée de la manière suivante :

« 10. Zone verte.

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

Elles sont essentiellement affectées aux plantations et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social ou pédagogique.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique.

Ces zones peuvent bénéficier, par plan particulier d'affectation du sol, des prescriptions particulières applicables aux autres zones d'espaces verts, à l'exclusion des zones de cimetière et des zones de sports ou de loisir de plein air».

La prescription générale 0.9. du PRAS dispose ainsi qu'il suit:

« Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

1/ ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans;

2/ ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot;

3/ ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.

Les actes et travaux entraînant la démolition-reconstruction ou un accroissement de superficie de plancher de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels sont autorisés nonobstant l'application de la prescription 0.14.. La superficie de plancher affectée aux bureaux ou aux activités de production de biens immatériels est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14. pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.

La faculté d'accroissement ne s'applique pas dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière et dans les zones agricoles.

L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone.

Les travaux de reconstruction ne peuvent toutefois être autorisés dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière, dans les zones de parcs et dans les zones agricoles qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure.»;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours en ce qu'aucune pièce du dossier n'établirait la qualité d'administrateur de Jacques Perrot, lequel a décidé d'introduire le présent recours;

Considérant qu'il résulte des pièces transmises par la requérante à la demande de l'auditeur rapporteur, qu'à la date à laquelle a été prise la décision d'introduire le présent recours, soit le 23 juillet 2001, Jacques Perrot, de nationalité suisse et domicilié en Suisse, était l'unique administrateur de la s.a. SOMIB; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que trois exceptions d'irrecevabilité tendent à contester l'intérêt à agir de la requérante;

Considérant que la partie adverse fait valoir que la requérante est en défaut de prouver qu'elle est propriétaire de la parcelle 66L5, de sorte que son intérêt ne serait pas établi;

Considérant que lorsque pour justifier son intérêt à agir, une partie requérante se prévaut de sa qualité de propriétaire, aucune disposition ne lui impose de joindre à sa requête un document établissant cette qualité; que ce n'est que si son intérêt est contesté qu'elle peut être tenue de déposer un tel document;

Considérant qu'en annexe à son mémoire en réplique, la requérante a produit une copie de l'acte du 7 janvier 1926, enregistré le 12 janvier 1926, par lequel Marie-Laure-Henriette-Anne Bischoffsheim lui a vendu divers biens, parmi lesquels un

château avec ses dépendances, sis sur le territoire de la commune de Watermael-Boitsfort, une des parcelles vendues étant alors cadastrée section F, 66L; qu'à défaut d'être étayée de tout commencement de preuve, l'allégation selon laquelle la requérante ne serait plus propriétaire de la parcelle 66L5 ainsi que des parcelles qui y sont enclavées, ne peut être prise en considération; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que la partie adverse expose que la parcelle litigieuse a été classée en zone de parc par le P.P.A. «Zone 2-Etangs de Boitsfort», que cette inscription, dont la légalité n'a été contestée ni directement ni par voie d'exception, empêche l'extension des logements existants, que même si le PRAS avait classé cette parcelle en zone d'habitation, l'extension des bâtiments existants aurait été impossible, en sorte que le grief dont se prévaut la requérante trouve son origine dans le P.P.A. et non dans l'acte attaqué, et que l'annulation de celui-ci serait sans intérêt pour elle; que la partie intervenante soulève une exception formulée en des termes similaires;

Considérant que dans son mémoire en réplique, la requérante soutient que le P.R.D. a implicitement abrogé les dispositions du P.P.A. relatives à la parcelle 66L5 et que ces dispositions n'ont pas recouvré leurs effets initiaux par application de l'article 205, § 4, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, les dispositions concernées du P.P.A. n'étant pas conformes au P.R.A.S.; qu'elle expose qu'en affectant son bien intégralement en zone verte, le PRAS la prive des possibilités de développement, de réaménagement et de remise en valeur de son bien que lui offraient les dispositions du P.P.A.; qu'elle soutient que le PRAS ne se limite pas à confirmer les dispositions du P.P.A. mais qu'en affectant la parcelle litigieuse en zone verte alors que le P.P.A. la classait en zone «de logement et/ou équipement d'intérêt collectif», il rend inconstructible une zone qui, en vertu du P.P.A., pouvait recevoir des constructions; qu'elle estime qu'en tout état de cause, l'intérêt à agir ne peut en l'espèce lui être dénié puisque l'élaboration et la publication d'un nouveau règlement contenant des dispositions identiques aux dispositions qu'il abroge constituent une nouvelle manifestation de volonté de la part de son auteur, et est, partant, susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse souligne qu'en cas d'annulation de l'affectation retenue par le PRAS pour la parcelle litigieuse, cette affectation sera censée n'avoir jamais existé, ce qui implique que le P.P.A. ne pourra plus être considéré comme abrogé conformément au prescrit de l'article 205, § 4, de l'ordonnance du 29 août 1991; que, se référant à l'arrêt *s.a. Compagnie Fond'Roy n° 190.247* du 6 février 2009, elle fait valoir que le simple fait que la partie adverse serait

le cas échéant conduite à statuer à nouveau à la suite de l'annulation de l'acte attaqué et qu'elle pourrait, ce faisant, donner à la parcelle de la requérante une affectation qui serait incompatible avec celle qui découlerait du P.P.A. et qui, en raison de la primauté hiérarchique du PRAS, prévaudrait sur celle-ci, ne peut donner à l'intérêt de la requérante le caractère certain et actuel requis par l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat; qu'elle soutient qu'il ne peut être affirmé que les prescriptions du PRAS applicables à la parcelle litigieuse sont plus sévères que celles du P.P.A.; qu'elle expose à ce sujet que si cette parcelle est concernée par la prescription 2.2.5. du P.P.A., relative à la zone de parc, il y a lieu d'avoir égard également au «projet urbanistique» du P.P.A. tel qu'il est exposé en page 3 du cahier des prescriptions littérales, aux «prescriptions particulières par zone ou groupe de zones constructibles» qui complètent et précisent les prescriptions générales, particulièrement celles relatives aux zones C1 et D1, ainsi qu'aux prescriptions graphiques desquelles il résulte que les zones constructibles prévues sur la parcelle litigieuse recouvrent uniquement les bâtiments existants; qu'elle souligne en particulier que l'objectif d'aménagement pour les parcelles affectées en zones C1 et D1, tels qu'ils sont exposés à la page 48 du cahier des prescriptions littérales, est de «permettre la restauration ou la reconstruction éventuelle de bâtiments existants [...] dans des gabarits semblables à ceux qui existent» et qu'il est précisé que «l'aspect boisé de cette partie du plan doit être conservé»; qu'elle en déduit que l'affectation des bâtiments existants en zone de logement et/ou d'équipement d'intérêt collectif n'est pas moins restrictive que la prescription 0.9. du PRAS, telle qu'elle s'applique en zone verte du PRAS, le P.P.A. ne prévoyant pas de possibilité d'accroissement et que les prescriptions du P.P.A. applicables au reste de la parcelle ne sont pas moins sévères que celles de la zone verte du PRAS, la protection du paysage et la conservation de l'aspect boisé du terrain étant imposées; qu'elle en conclut que les prescriptions du P.P.A. sont compatibles avec celles du PRAS, qu'elles précisent en les complétant, conformément au rôle confié aux P.P.A. par l'actuel article 41, alinéa 1^{er}, du COBAT; qu'enfin, elle soutient qu'en vertu de la prescription 10, *in fine*, du PRAS, le P.P.A. peut faire bénéficier les zones vertes des prescriptions particulières applicables aux autres zones d'espaces verts, notamment celles relatives aux zones de parc et cela nonobstant la circonstance que ledit P.P.A. est antérieur au PRAS; qu'elle estime que les prescriptions du P.P.A. relatives à la zone de parc sont compatibles avec les prescriptions du PRAS relatives aux zones de parc;

Considérant que la parcelle 66L5 a été inscrite en zone de parc par le P.P.A.; que le P.R.D. l'a classée en zone d'espaces verts; que l'acte attaqué l'inscrit en zone verte; que les cinq parcelles qui y sont enclavées et sur lesquelles sont implantés des bâtiments sont reprises, au P.P.A., en zone «de logement et/ou équipement d'intérêt

collectif»; qu'il n'est pas contesté qu'au P.R.D., deux d'entre elles, cadastrées 66G5 et 66H5, sont reprises en espace vert nouveau; que le PRAS, dont l'annulation est demandée, affecte en zone verte les cinq parcelles enclavées;

Considérant que la prescription 2.2.5. du P.P.A., relative à la zone de parc, dispose comme suit:

« Ces zones sont affectées aux espaces plantés aménagés publics ou privés. Elles sont à maintenir dans leur état actuel ou destinées à être aménagées afin de remplir leur rôle récréatif, social ou culturel: promenade, jeux et sports, observation du milieu naturel, etc...

Outre les constructions prévues au plan, de petits espaces de jeux et de sports de plein air (terrain de tennis, piscine,...) ainsi que des petites constructions dans la mesure où elles sont complémentaires à ces équipements peuvent être autorisés moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, ces constructions sont limitées à 40 m² maximum d'emprise au sol chacune et sont d'un seul niveau (hauteur maximum sous faîte 4 mètres).

Des arbres à haute tige et des arbustes doivent être plantés de façon à donner au parc un aspect boisé depuis les espaces extérieurs à la zone. Plus particulièrement, les espaces non plantés (pelouses, terrains de jeux ou de sports et petites constructions) doivent être intégrés par des massifs de plantations.

Les surfaces non plantées ni engazonnées (ni constituées d'étendues d'eau) ne peuvent constituer plus de 10% de la surface totale de la zone».

Considérant que l'affectation des parcelles enclavées à la zone «de logement et/ou équipement d'intérêt collectif» au P.P.A. est assortie des limites énoncées par les prescriptions spécifiques aux zones C1 et D1, desquelles il résulte notamment que la restauration et la reconstruction de bâtiments y implantés ne sont admissibles que dans des gabarits semblables à ceux qui existent, et que l'aspect boisé des périmètres concernés doit être conservé; que, par ailleurs, en inscrivant les parcelles concernées en zone verte, le PRAS n'empêche pas toute restauration ou reconstruction des bâtiments qui y sont implantés, la prescription générale 0.9. permettant que soient effectués, à certaines conditions, des travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition - reconstruction aux «immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan»; que s'agissant des immeubles situés notamment en zone verte, la prescription précitée ne permet toutefois la reconstruction «qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure»; qu'une telle restriction n'existe ni dans les prescriptions du P.P.A. relatives aux zones «de logement et/ou équipement d'intérêt collectif» classées en C1 ou D1, ni dans les prescriptions applicables, en vertu du P.R.D., aux parcelles reprises en périmètre de protection du logement; que dès lors que l'acte attaqué contient, s'agissant des immeubles existants, des dispositions plus sévères que celles qui ont été édictées antérieurement, l'intérêt de

la requérante à en obtenir l'annulation est établi sans qu'il soit besoin de déterminer si, et dans quelle mesure, le P.R.D. a abrogé les dispositions du P.P.A.; que l'exception doit être rejetée;

Considérant qu'une troisième exception est soulevée relative à l'intérêt à agir de la requérante; que la partie intervenante fait valoir que la parcelle 66P4 a fait l'objet d'un classement par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 novembre 1993, qu'en vertu de cet arrêté, il est interdit d'y ériger des constructions nouvelles ainsi que d'effectuer tout travail de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation, en sorte que, s'agissant de cette parcelle, l'acte qui fait grief à la requérante n'est nullement l'acte attaqué, qui affecte ledit terrain en zone verte, mais l'arrêté du 18 novembre 1993, devenu définitif, qui contient une interdiction de construire dans la zone concernée;

Considérant que dans son mémoire en réplique, la requérante a limité l'objet de son recours à l'acte attaqué en tant qu'il classe la parcelle cadastrée 66L5 en zone verte; qu'il n'est pas contesté que cette parcelle n'est pas comprise dans le périmètre du classement décidé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 novembre 2003; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un moyen unique «du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de l'article 29 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, de la ligne de conduite que s'est fixée l'autorité et de l'excès de pouvoir»;

qu'en une première branche, elle soutient que la partie adverse aurait dû examiner et rencontrer sa réclamation qui faisait valoir que l'affectation retenue par le projet de PRAS ne correspondait pas à la situation existante de fait et que la parcelle concernée était manifestement apte à recevoir de nouvelles constructions; qu'elle estime que les considérations retenues dans l'acte attaqué ne concernent pas sa réclamation; que dans son mémoire en réplique, elle relève que celle-ci ne mettait nullement en cause l'application «illogique» des critères d'affectation, mais bien l'inadéquation de l'affectation retenue par le projet de PRAS au regard de la situation existante et qu'il en résulte soit que la partie adverse n'a ni examiné ni, *a fortiori*, rencontré sa réclamation, la motivation ayant trait à une autre réclamation, soit qu'elle n'en a correctement perçu ni l'objet ni la portée; que dans son dernier mémoire, elle souligne que si l'avis de la commission régionale de développement contient la même erreur que l'acte attaqué quant à la teneur de cette réclamation, il n'y a pas lieu d'en déduire qu'en se référant au dit avis dans la seconde branche de son moyen, elle considérerait que cette erreur

matérielle serait sans incidence; qu'elle relève également que la motivation de l'acte attaqué contient une erreur quant à la situation de droit existante, puisque contrairement à ce qui y est indiqué, le P.P.A. affecte l'îlot concerné également en zone de logements;

qu'en une deuxième branche, elle expose que l'acte attaqué aurait dû être motivé en ce qu'il s'écarterait de l'avis de la commission régionale de développement, lequel aurait considéré que la parcelle «devait être affectée en zone résidentielle compte tenu des constructions existantes comportant plusieurs logements, et ce en vertu des critères prévus pour la définition des zones résidentielles tenant au niveau de l'emploi, à la situation existante de fait, à la durée d'accessibilité en transports en commun, à la morphologie du bâti des îlots et gabarits de bâtiments, à la qualité des intérieurs d'îlots et au type de voiries»; que dans son mémoire en réplique, elle fait valoir que l'avis de la commission résulte de l'application des critères dégagés par cette dernière afin de procéder à un examen objectif des réclamations, sur la base de la méthodologie et de la définition des zones résidentielles établies par l'Institut d'urbanisme et d'aménagement du territoire de l'U.L.B. dans le cadre de l'étude du projet de PRAS; qu'elle reproche à la motivation de l'acte attaqué de ne pas exposer les motifs pour lesquels il y a lieu, selon la partie adverse, de s'écarter des critères d'affectation des parcelles concernées à une zone d'habitation à prédominance résidentielle, ainsi que l'estime la commission; que dans son dernier mémoire, elle expose qu'il résulte de l'avis de la commission que la réclamation de la requérante avait bien été examinée eu égard aux critères énoncés dans son avis et que l'acte attaqué n'est en rien motivé en ce qu'il s'écarte de cet avis; qu'elle souligne que si dans son avis, le conseil communal a demandé de donner à la parcelle litigieuse une affectation en zone d'habitation à prédominance résidentielle pour les logements existants, une affectation ne peut toutefois être donnée qu'aux parcelles et non aux constructions en tant que telles, en sorte qu'il n'est pas contestable, selon elle, que ledit avis concerne la parcelle 66L5 dans son ensemble;

qu'en une troisième branche, elle soutient que l'acte attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, la partie adverse s'étant notamment écartée sans motivation d'une ligne de conduite qu'elle s'était fixée, selon laquelle la définition des zones vertes doit tenir compte d'une «distinction entre une politique assurant une amélioration de la qualité et de l'étendue de la verdurisation tout en ne mettant pas en cause la possibilité d'autoriser des extensions ou le développement d'une affectation dominante située sur un territoire donné et d'autre part une extension des zones *non aedificandi* au travers de zones vertes monofonctionnelles»; qu'elle fait valoir que la totalité de la parcelle concernée, à front d'une voirie équipée, est occupée par des logements et cinq garages et ne saurait donc présenter les qualités paysagères d'une zone verte, que la parcelle concernée est bâtie depuis plus de 150 ans, que la partie adverse n'aurait pas

correctement aperçu les affectations données audit terrain par le P.P.A. qui l'a classé en zone «de logement et/ou équipement d'intérêt collectif» et que l'affectation litigieuse empêche l'extension de cette affectation dominante de la parcelle; que dans son mémoire en réplique, elle fait valoir que la partie adverse n'aurait nullement tenu compte des éléments de fait caractérisant les lieux, alors qu'elle doit les prendre en considération nonobstant le pouvoir d'appréciation dont elle dispose pour déterminer l'affectation future des sols; qu'elle souligne que l'acte attaqué n'expose pas en quoi, concrètement, «l'îlot participe à la scénographie de cette entrée en ville, de grande qualité paysagère, au sortir de la forêt»; que, selon elle, il ressortirait au contraire des photographies qu'elle a fournies que l'îlot ne présente pas de qualités paysagères particulières, les villas étant simplement entourées de potagers et de jardins arborés, que la parcelle litigieuse, dans sa partie non bâtie, ne serait aucunement visible de la «voirie d'entrée en ville», même en période hivernale et que seule une partie des logements est visible de l'avenue de la Foresterie, en arrivant à leur hauteur et en vue perpendiculaire à la voirie en période hivernale; qu'elle estime que les affirmations contenues dans l'acte attaqué seraient d'autant plus irréalistes que de l'autre côté de la voirie, sur environ 1 km, se trouve un lotissement construit sur des terrains qu'elle a vendus à la commune; qu'elle soutient que la protection assurée par la prescription générale 0.9. aux logements existants ne suffit pas, eu égard aux limitations qu'elle comporte, à justifier le classement en zone verte de parcelles comprenant des logements; qu'elle ajoute qu'il ne peut être affirmé que l'équipement de la voirie serait insuffisant, ainsi que l'atteste la présence de cinq logements, qui disposent de tous les équipements nécessaires, le P.P.A. ayant affecté d'ailleurs les parcelles concernées en zone «de logement et/ou équipement d'intérêt collectif»; que dans son dernier mémoire, elle expose que l'erreur manifeste d'appréciation est établie par trois éléments:

- la partie adverse s'est méprise sur les termes de sa réclamation et a commis une erreur quant à la situation de droit de la parcelle en omettant l'affectation donnée par le P.P.A. en zone de logements,
- elle s'était fixé une ligne de conduite qui, pour définir les zones vertes, faisait référence à une affectation de fait et non à une affectation de droit,
- l'affirmation selon laquelle «l'îlot participerait à la scénographie de cette entrée en ville de grande qualité paysagère au sortir de la forêt» n'est appuyée par aucune pièce du dossier administratif;

Considérant, sur la première branche, que dans sa réclamation, la requérante s'oppose à ce que la parcelle 66L5 soit classée en zone forestière en invoquant le fait que cette affectation ne correspond manifestement pas à la situation

existante, les cinq parcelles qui y sont enclavées étant occupées par des logements et étant aptes à recevoir de nouvelles constructions;

Considérant que l'acte attaqué comporte une motivation relative à l'inscription de la parcelle 66L5 en zone verte; que cette motivation fait état de l'existence, sur la parcelle concernée, des bâtiments qu'évoque la requérante, tout en soulignant qu'il s'agit des deux seuls bâtiments affectés au logement dans un vaste îlot affecté par le P.P.A. notamment en zone verte; que pour justifier le classement en zone verte de l'ensemble de la parcelle, y compris des parcelles enclavées et qui sont affectées effectivement à du logement, l'auteur de l'acte attaqué a eu égard, d'une part, à la qualité paysagère de l'îlot en ce que celui-ci «participe à la scénographie de cette entrée en ville» et, d'autre part, à la prescription générale 0.9., qui garantit une protection aux logements existants; qu'une telle motivation peut raisonnablement être considérée comme contenant une réponse aux arguments invoqués dans la réclamation; que la circonstance, invoquée par la requérante, que la teneur de sa réclamation aurait été résumée d'une manière erronée dans l'acte attaqué est impuissante à démentir cette conclusion; qu'il en est d'autant plus ainsi qu'aucune autre réclamation n'a été formulée, en sorte qu'il est inexact de soutenir que les considérations énoncées dans la motivation «ne concernent point la réclamation de la requérante»; que, par ailleurs, s'il est exact que la motivation contient une erreur quant à la situation de droit existante, la parcelle litigieuse étant classée par le P.P.A. en zone de parc et non en zone verte comme l'affirme l'acte attaqué, cette erreur s'avère indifférente, l'auteur de l'acte attaqué entendant manifestement relever que la parcelle n'est pas inscrite dans une zone constructible, hormis les parcelles enclavées sur lesquelles sont érigés les bâtiments affectés au logement;

Considérant, sur la deuxième branche, que dans son avis du 28 avril 2000, la commission régionale de développement estime qu'il convient d'accéder à la demande de la requérante «d'affecter la zone verte en zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'ainsi suivre l'avis de la commune»; que l'avis du collège des bourgmestre et échevins préconise le classement en zone d'habitation à prédominance résidentielle pour les logements existants; que l'avis de la commission est motivé par l'existence, sur la parcelle concernée, de deux constructions existantes avec deux logements; qu'il résulte de l'examen de la première branche que la motivation de l'acte attaqué contient une réponse à un tel argument; que s'il ne peut être exclu que pour aboutir à sa conclusion, la commission aurait appliqué, s'agissant de la réclamation de la requérante, les critères généraux relatifs à la définition des zones résidentielles qu'elle a énoncés d'une manière générale, la requérante est en défaut d'expliquer en quoi

l'application de ces critères aurait dû conduire à l'inscription de la parcelle dans une zone résidentielle, ni en quoi les éléments repris dans la motivation de l'acte attaqué sont insuffisants à motiver celui-ci en ce qu'il écarte de l'avis de ladite commission;

Considérant, sur la troisième branche, que les photographies fournies par la requérante en annexe au mémoire en réplique font apparaître que la parcelle considérée présente un aspect boisé, les constructions n'étant que partiellement visibles, alors que les photos ont été prises au mois de février; que, dans son mémoire en réplique, la requérante confirme d'ailleurs que «seule une partie des bâtiments ne peut être aperçue de l'avenue de la Foresterie, et uniquement en arrivant à leur hauteur et en vue perpendiculaire à la voirie en période hivernale»; que la requérante est en défaut de démontrer en quoi la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant que cette partie d'îlot présente une grande qualité paysagère, eu égard notamment à la proximité de la forêt; qu'elle est également en défaut d'exposer en quoi la partie adverse se serait écartée sans motif d'une ligne de conduite qu'elle se serait antérieurement fixée; qu'en effet, d'une part, la parcelle était inscrite, au P.P.A., en zone de parc, la prescription 2.2.5., y relative, imposant d'ailleurs que des arbres à haute tige et des arbustes y fussent plantés de façon à donner au parc un aspect boisé depuis les espaces extérieurs à la zone; que, d'autre part, le P.P.A. n'inscrivait en zone de logement que les parcelles sur lesquelles étaient implantés les bâtiments en vue «de permettre la restauration ou la reconstruction éventuelle de bâtiments existants [...], dans des gabarits semblables à ceux qui existent» ainsi que l'énoncent les prescriptions particulières y applicables; que si, comme il a été constaté à l'occasion de l'examen de la seconde exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse, la prescription générale 0.9. de l'acte attaqué, qui contient un mécanisme de sauvegarde pour les bâtiments existants, s'avère plus sévère à certains égards que les prescriptions du P.P.A., elle s'inscrit toutefois dans la continuité de dispositions permettant le maintien d'une affectation existante;

Considérant que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le huit décembre deux mille neuf par:

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY