

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 72.972 du 2 avril 1998

A.50.920/XIII-366

En cause : **la Société anonyme HAYS BUSINESS SERVICES,**
actuellement **HAYS INFORMATION MANAGEMENT,**
ayant élu domicile chez
Mes Dominique LAGASSE et
Alain d'IETEREN, avocats,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Molenbeek-Saint-Jean,**
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme ETABLISSEMENTS HUFKENS,**
2. **la Société anonyme INDUS-PROMO,**
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 mars 1993 par la société anonyme HAYS BUSINESS SERVICES, actuellement HAYS INFORMATION MANAGEMENT, qui demande l'annulation «des actes administratifs suivants en tant qu'ils concernent les immeubles situés 26 à 30, rue Van Meyel :

1. le plan particulier d'affectation du sol Léopold II-C* (...) adopté par le conseil communal de la première partie adverse le 9 juillet 1992;
2. l'arrêté d'approbation de ce plan particulier d'affectation adopté par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale le 11 février 1993 et publié au Moniteur belge du 3 mars 1993»;

Vu la requête introduite le 23 juin 1993 par laquelle la société anonyme Etablissements HUFKENS et la société anonyme INDUS-PROMO demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 29 juin 1993 accueillant ces interventions;

Vu l'arrêt n° 62.879 du 30 octobre 1996 rouvrant les débats, accordant à la partie requérante un délai de trente jours pour déposer un mémoire et chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général de poursuivre l'instruction;

Vu le mémoire de la partie requérante;

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

Vu l'ordonnance du 13 novembre 1997 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport complémentaire;

Vu la notification du rapport complémentaire aux parties;

Vu l'ordonnance du 16 février 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 mars 1998;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour les parties requérante et intervenantes et Me P. GOFFAUX, loco Me Fr. MAUSSION, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, 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 du recours ont été résumés dans l'arrêt n° 62.879 du 30 octobre 1996;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 49 et 50 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme et du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, qui situe ses biens en zones d'entreprises à caractère urbain; qu'en une première branche, elle soutient que le plan particulier attaqué aurait pour effet de lui interdire de transformer les immeubles qu'elle possède à d'autres fins que le logement, et qu'en violation des dispositions précitées, le plan inférieur ne dérogerait pas au plan de secteur, mais le «modifierait» et porterait atteinte à l'une de ses données essentielles; qu'en une seconde branche, subsidiaire, elle prétend que les conditions de l'article 50 de l'ordonnance précitée, permettant qu'un plan inférieur déroge à un plan supérieur, n'ont pas été respectées;

Considérant que les parties adverses répondent que le plan particulier critiqué précise et complète l'affectation générale qui figure au plan de secteur, dont l'article 1.0.4 des prescriptions littérales conçoit la zone d'entreprises à caractère urbain comme une subdivision de la zone d'habitat, tout en réservant une fonction

accessoire à cette dernière affectation; qu'à leur estime, pour apprécier si le plan inférieur se conforme ou non au plan supérieur, il faut envisager l'importance réservée aux différentes fonctions sur l'ensemble du périmètre qui correspond à la zone d'entreprises à caractère urbain, et à cette échelle, l'habitat (aplat rouge) occuperait une surface nettement moindre que les zones affectées aux bureaux, aux commerces et aux services (aplats mauve et bleu foncé), et il serait justifié du point de vue du bon aménagement des lieux de concentrer l'habitat rue Van Meyel; qu'à la seconde branche, elles opposent que l'article 50 de l'ordonnance du 29 août 1991 ne s'appliquerait qu'aux relations entre plans particuliers d'affectation du sol et plan régional d'affectation du sol, et non au cas où un plan particulier d'affectation du sol dérogerait au plan de secteur, lequel fait l'objet de la disposition transitoire de l'article 204 qui précise qu'il reste en vigueur jusqu'à son «remplacement» par le plan régional d'affectation du sol, sans pour autant appliquer au plan de secteur les dispositions qui ont vocation à régler le nouveau plan équivalent; que, dans le dernier mémoire déposé le 28 juin 1996, elles indiquent que le plan litigieux ne modifie pas le plan de secteur mais répartit de manière détaillée, dans la partie du territoire qu'il envisage, les différentes affectations autorisées par ce dernier; qu'en ordre subsidiaire, elles exposent que la définition que l'article 3.3 du nouveau plan régional de développement donne au «périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise» écarte l'éventuelle violation du plan de secteur par le plan particulier, étant donné que le plan régional de développement est hiérarchiquement supérieur au plan de secteur et que la nouvelle zone qu'il prévoit permet l'affectation au logement à titre principal; qu'elles invoquent à l'appui de cette thèse, outre l'intitulé de la disposition nouvelle, l'abandon de l'adverbe «accessoirement», qui figure au plan de secteur, et de l'exigence de mesures particulières de publicité que requerrait cette affectation;

Considérant que le plan particulier attaqué a été approuvé le 11 février 1993; que le plan régional de développement a été publié au Moniteur belge du 27 mars 1995 et est entré en vigueur dix jours plus tard; que la légalité d'un acte administratif doit s'apprécier au jour où cet acte a été pris et en fonction du droit applicable à ce moment; que l'entrée en vigueur postérieure du plan régional de développement ne pourrait avoir d'incidence sur le recours que dans l'hypothèse, dont nul ne soutient qu'elle serait réalisée en l'espèce, où ce plan contiendrait des dispositions imposant l'affectation du sol prévue par l'acte attaqué de manière tellement précise que l'autorité ne pourrait rien faire d'autre qu'adopter à nouveau des dispositions identiques à celles de l'acte attaqué, de sorte que la requérante perdrait intérêt au recours;

Considérant, sur la première branche, que le plan de secteur place la zone couverte par le plan attaqué, et notamment les immeubles de la requérante, en zones d'entreprises à caractère urbain, à l'égard desquelles le même plan de secteur porte ce qui suit :

« 1.0.4. Les zones d'entreprises à caractère urbain :

§ 1. Ces zones sont affectées aux entreprises industrielles, artisanales et commerciales.

§ 2.1. Ces zones peuvent aussi être affectées :

a) aux dépôts des entreprises établies dans la zone; les autres dépôts sont soumis à des mesures particulières de publicité;

b) aux bureaux dont la superficie de planchers ne dépasse pas, par immeuble, 200 m² ou qui sont l'accessoire d'une entreprise établie dans la zone;

c) aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de planchers ne dépasse pas, par immeuble, 200 m²;

d) accessoirement aux logements moyennant des mesures particulières de publicité.

2. L'augmentation des superficies visées en b) et c) ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte aux fonctions principales et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité»;

Considérant que les prescriptions graphiques du plan particulier attaqué réservent une proportion comparable à trois couleurs principales : le rouge, le mauve et le bleu; que le rouge représente les zones réservées à l'habitat et, à concurrence de 100 m² par unité, aux professions libérales; que le mauve représente les zones affectées principalement aux entreprises de production et au commerce, avec un maximum par unité de 300 m² de bureaux ou de 500 m² s'ils sont complémentaires à une entreprise, les ministères étant exclus; que le bleu a la même signification, à cela près que la surface de bureaux peut être de 1500 m² et que les ministères sont admis sous conditions; que les immeubles de la requérante sont figurés en rouge;

Considérant que la destination d'habitat n'est admise, selon le plan de secteur, qu'accessoirement et moyennant des mesures particulières de publicité; qu'en y affectant à peu près le tiers des parcelles qu'il concerne, et particulièrement celles de la requérante, qui sont de longue date affectées à une entreprise, le plan particulier attaqué s'écarte des dispositions du plan de secteur; qu'avant de conclure au fondement du moyen en sa première branche, il convient d'examiner si cette divergence entre le plan particulier attaqué et le plan de secteur ne constitue pas une dérogation autorisée, ce qui fait l'objet de la seconde branche;

Considérant, sur la seconde branche, que l'article 50 de l'ordonnance du 29 août 1991 dispose comme suit :

« Le plan particulier d'affectation du sol peut déroger au plan régional de développement, au plan régional d'affectation du sol et au plan communal de

développement en vigueur moyennant due motivation et aux conditions suivantes :

1° il ne peut être porté atteinte aux données essentielles des plans régionaux et du plan communal de développement (...);

2° la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où ces plans ont été adoptés ou approuvés;

3° il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

(...)»;

Considérant que les conditions fixées par cet article sont cumulatives; qu'en l'espèce, l'examen de la première branche a conduit à la conclusion que l'affectation prioritaire aux entreprises est modifiée par le plan attaqué; que, par ailleurs, il n'est nullement démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes; qu'au contraire, la requérante conteste que ses immeubles puissent être transformés en logements, et que la partie adverse n'y répond qu'en avançant qu'«il s'agit là d'un postulat que la requérante se contente de poser en ne l'appuyant sur aucun élément de preuve»; que la partie adverse n'a pas démontré au cours de la procédure administrative, comme l'ordonnance le lui impose, la praticabilité de l'affectation nouvelle et que, devant le Conseil d'Etat, au lieu de présenter une démonstration -qui serait en tout état de cause tardive-, elle se borne à reprocher à la requérante de ne pas démontrer que les transformations en question seraient impraticables, méconnaissant ainsi les règles de charge de la preuve établies par l'ordonnance; que le moyen est fondé en ses deux branches;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation aux effets plus étendus;

Considérant qu'il y a lieu de rejeter, en termes de dispositif, les requêtes en intervention déclarées irrecevables dans les considérants de l'arrêt n° 62.879 du 30 octobre 1996,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme Etablissements HUFKENS et la société anonyme INDUS-PROMO sont rejetées.

Article 2.

Sont annulés, en tant qu'ils concernent les immeubles situés 26 à 30, rue Van Meyel :

1. les délibérations du 9 juillet 1992 et du 14 janvier 1993 du conseil communal de Molenbeek-Saint-Jean adoptant le plan particulier d'affectation du sol Léopold II-C*;
2. l'arrêté du 11 février 1993 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale portant approbation de la délibération précitée du 14 janvier 1993.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge de chacune des parties intervenantes à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le deux avril 1900 nonante-huit par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.