

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 92.340 du 17 janvier 2001

A.81.842/XIII-950

En cause : 1. **la Commune d'Auderghem,**
 2. **VANDERVELDEN** Gérald,
 3. **CARPANESE** Gabrielle,
 4. **PIRET J.,**
 ayant élu domicile chez
 Me Dominique LAGASSE, avocat,
 chaussée de La Hulpe 187
 1170 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Marc UYTENDAELE, avocat,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme CHATEAU
DU ROUGE CLOITRE,**
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT,
Michel SCHOLASSE et
Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 janvier 1999 par la commune d'Auderghem, Gérald VANDERVELDEN, Gabrielle CARPANESE et J. PIRET qui demandent l'annulation de l'arrêté du 12 novembre 1998 par lequel le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accueille le recours introduit par la société anonyme CHATEAU DU ROUGE CLOITRE «en vue de réaliser un ensemble immobilier à usage de logements» sur un bien situé à Auderghem, chaussée de Tervueren, n^{os} 167-169;

Vu l'arrêt n° 79.357 du 19 mars 1999 suspendant l'exécution de l'arrêté précité;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 12 avril 1999 par la société anonyme CHATEAU DU ROUGE CLOITRE;

Vu l'ordonnance du 26 avril 1999 qui a considéré que cette demande de poursuite de la procédure emportait nécessairement demande d'intervention dans la procédure au fond et a accueilli cette intervention;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 24 mai 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre du 6 juin 2000 des requérants valant dernier mémoire;

Vu l'ordonnance du 24 octobre 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 novembre 2000;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour les requérants et Me Fr. d'Aoust, loco Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, 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 exposés dans l'arrêt n° 79.357 du 19 mars 1999;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 2, 5, 25, 26, 31 et 138 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, des prescriptions graphiques et littérales du projet de plan régional d'affectation du sol arrêté en date du 16 juillet 1998 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et en particulier de la prescription 15 des dispositions relatives à l'affectation du sol du projet de plan régional d'affectation du sol, en ce que le permis d'urbanisme permet la construction d'un ensemble d'immeubles résidentiels à moins de 40 mètres de la limite de la forêt de Soignes, laquelle est affectée en zone forestière au projet de plan régional d'affectation du sol, alors que, en vertu de la prescription 15.2 des dispositions relatives à l'affectation du sol, les zones forestières

«sont entourées, en surimpression, d'une zone *non aedificandi*, le revêtement du sol y compris, s'étendant sur une profondeur de 40 mètres à partir de la limite des bois et forêts, sauf lorsque la zone forestière est bordée d'une voirie publique ouverte à la circulation automobile», de sorte que l'implantation s'effectue en zone *non aedificandi* au projet de plan régional d'affectation du sol;

Considérant que, selon l'intervenante, il résulte très clairement de la carte n° 3 du projet de plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) (planche 14/16) que la servitude de *non aedificandi* grevant la forêt de Soignes à la hauteur de la parcelle concernée par l'acte attaqué, ne s'étend pas à la zone constructible affectée en zone d'habitation à prédominance résidentielle; qu'elle relève que les servitudes de *non aedificandi* sont reprises, dans la carte n° 3 du projet de P.R.A.S., tantôt à l'intérieur, tantôt à l'extérieur des zones forestières, que la planche 13/16 montre qu'à certains endroits, ces servitudes recouvrent des terrains contigus à la zone forestière, affectés de la même manière qu'en la présente espèce en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et qu'une telle divergence de traitement ne saurait être le fruit du hasard, ni d'une erreur de l'autorité, ou qu'à tout le moins, les requérants restent en défaut de le démontrer; qu'elle soutient que s'il était nécessaire d'interpréter les prescriptions graphiques de la carte, l'interprétation de la prescription 15.2 du projet de P.R.A.S. telle qu'elle est proposée par les requérants paraît fallacieuse, qu'en tant que concepteur du projet de P.R.A.S., le Gouvernement est le mieux à même de donner la version la plus proche de ses intentions, que le projet de P.R.A.S. a supprimé la «zone au pourtour des bois» en tant que zone à part entière et que l'interprétation basée sur les termes prétendument explicites de l'intitulé de la «zone de pourtour de bois» est donc viciée; qu'elle fait valoir que si une erreur s'était glissée dans les

prescriptions graphiques de la carte n° 3, elle ne consisterait pas tant dans le fait d'avoir fait figurer la zone *non aedificandi* à l'intérieur de la zone forestière que dans le fait de l'avoir tout simplement graphiquement reprise en cet endroit de la carte; qu'en effet, selon elle, il n'y a pas de zone *non aedificandi* lorsque la zone est bordée d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, alors qu'en l'espèce, l'on ne peut contester la présence de la chaussée de Tervueren aux abords de la forêt de Soignes; qu'elle relève que, selon le glossaire du P.R.A.S., la «zone» s'entend d'îlots ou de parties d'îlots contigus et de même affectation, un îlot étant par ailleurs défini comme l'ensemble des terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales; qu'elle en déduit que les deux éléments caractéristiques de la zone sont, d'une part, l'identité d'affectation entre îlots ou parties d'îlots et, d'autre part, la contiguïté de ceux-ci, le terme «contigu» signifiant «qui touche à autre chose»; qu'elle estime qu'en l'espèce, il est manifeste que la partie de la forêt de Soignes située du côté du site d'implantation est physiquement séparée par une route de l'autre partie située en vis-à-vis et n'en est par conséquent pas contiguë, de sorte que chacune de ces parties de la forêt constitue une zone à part entière, formée par les seules parties d'îlots contiguës et de même affectation; qu'en conclusion, l'intervenante se demande en vertu de quelle norme ou de quel principe il serait possible d'accorder une prééminence aux prescriptions littérales du plan sur les prescriptions graphiques de celui-ci, les articles 26 et 31 de l'ordonnance du 26 août 1991 n'introduisant aucune distinction quant à l'effet juridique dévolu respectivement aux prescriptions graphiques et littérales des plans, de sorte qu'à son estime, il convient, en appliquant le principe «*specialia generalibus derogant*», de faire prévaloir la prescription graphique, qui découle de l'application de la prescription générale

aux circonstances de fait rencontrées sur le terrain à cet endroit;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 relatif à la présentation générale du projet de plan et du plan régional d'affectation du sol porte ce qui suit en son article 11, sixième tiret :

« Le plan peut comporter en surimpression des zones précitées, des indications supplémentaires visant notamment :

(...)

- les servitudes non aedificandi au pourtour des bois et forêts : ces surimpressions déterminent les espaces de protection situés en bordure des bois et forêts»;

Considérant que le point 15 des dispositions relatives à l'affectation du sol du projet de plan régional d'affectation du sol, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 16 juillet 1998, dispose notamment comme suit :

« 15. Zones forestières

15.1. Ces zones recouvrent les espaces boisés ou à boiser et destinés à préserver la coexistence harmonieuse des fonctions écologiques, économiques et sociales des bois et forêts.

15.2. Ces zones sont entourées, en surimpression, d'une zone non aedificandi, revêtement du sol y compris, s'étendant sur une profondeur de 40 m à partir de la limite des bois et forêts, sauf lorsque la zone forestière est bordée d'une voie publique ouverte à la circulation automobile.

(...)»;

Considérant que sur la carte d'affectation du sol (carte 3, planche 14/16), établie à l'échelle de 1/10.000, la parcelle en cause est teintée en vert pâle, ce qui correspond à une «zone d'habitation à prédominance résidentielle», qu'elle jouxte une zone forestière (vert foncé) et que le premier millimètre de cette dernière est

surchargé de petits croisillons correspondant, selon la légende, aux «zones de servitudes au pourtour des bois»;

Considérant que le texte du point 15 précité établit sans équivoque une zone *non aedificandi* qui entoure la zone forestière sur une profondeur de 40 mètres à partir de la limite des bois et forêts; que rien que par son texte cette disposition situe clairement la zone de servitude en dehors de la zone forestière, et donc, forcément, dans des zones dont la couleur de fond correspond à une autre affectation; qu'en outre, il serait aberrant d'établir une servitude *non aedificandi* dans une zone affectée aux espaces boisés ou à boiser, c'est-à-dire à un endroit où la construction est déjà interdite par l'affectation même de la zone;

Considérant que la carte porte la surcharge correspondant à la zone de pourtour de bois dans la zone forestière, sur une profondeur d'un millimètre, ce qui, à l'échelle, correspond à dix mètres sur le terrain; qu'en dépit de l'article 11 de l'arrêté du 16 juillet 1998 dont le texte donne à penser que la surimpression correspond à l'espace de protection, il apparaît que l'auteur du plan a seulement voulu indiquer l'existence d'une servitude à la périphérie de la zone forestière, mais sans que l'étendue exacte de la zone frappée de servitude soit figurée graphiquement par la surimpression; qu'à aucun endroit en effet la surimpression n'est figurée par une largeur de quatre millimètres qui correspondrait à la profondeur de quarante mètres établie par le point 15 précité; que, par ailleurs, la localisation de la servitude en zone forestière serait dépourvue de portée pratique et, selon la règle générale d'interprétation inscrite à l'article 1157 du Code civil, applicable à l'interprétation de toute règle de droit, fût-elle étrangère au droit civil, «lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en

pourrait avoir aucun»; qu'il s'ensuit, d'une part, qu'il y a lieu de comprendre la surimpression comme attirant l'attention sur l'existence d'une zone *non aedificandi*, mais sans en figurer avec précision l'étendue territoriale, et, d'autre part, qu'il n'y a pas lieu d'attacher d'importance au fait que cette surimpression est située, tantôt dans la zone forestière, tantôt à l'extérieur de celle-ci, tantôt à cheval sur la zone forestière et la zone limitrophe, ou encore qu'elle n'est pas mentionnée du tout, comme c'est le cas en d'autres endroits; qu'en présence des imprécisions des dispositions graphiques, et de leur contrariété avec la disposition claire, précise et complète du point 15, il convient de n'en retenir que l'interprétation qui les rende conformes à celle-ci; qu'il s'ensuit que la zone *non aedificandi* s'étend sur les quarante premiers mètres de la parcelle de l'intervenante; qu'en vain celle-ci soutient que la zone n'existerait pas parce que la parcelle est située à front d'une voirie; qu'en effet, la voirie en question ne «borde» pas la zone forestière, mais y pénètre, perpendiculairement à sa lisière; que les constructions autorisées par le permis attaqué sont implantées en majeure partie dans cette zone *non aedificandi*;

Considérant que le moyen est fondé;

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,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 12 novembre 1998 par lequel le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accueille le recours introduit par la société anonyme CHATEAU DU ROUGE CLOITRE «en vue de réaliser un ensemble immobilier à usage de logements» sur un bien situé à Auderghem, chaussée de Tervueren, n^{os} 167-169.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 61.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 56.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 5.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept janvier deux mille un par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.