

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 192.893 du 30 avril 2009

A. 185.817/XIII-4780

En cause : **la Société anonyme IMMOBILIERE LOMEL,**

ayant élu domicile chez
Me Ghislaine SCHOONJANS, avocat,
rue de Keersmaecker 51
1090 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 12 novembre 2007 par la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL qui demande l'annulation de la décision du Gouvernement wallon du 5 septembre 2007 statuant sur recours et lui refusant un permis d'urbanisme relatif à la réhabilitation et l'extension de la surface commerciale sise à Ecaussinnes, rue de la Haie, 80, sur des parcelles cadastrées section B, n^{os} 20215, 202p5 et 202v5;

Vu l'arrêt n° 184.046 du 10 juin 2008 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 7 juillet 2008 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire de la partie requérante, la lettre du 28 janvier 2009 de la partie adverse valant dernier mémoire et la demande de poursuite de la procédure;

Vu l'ordonnance du 9 mars 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 avril 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. SCHOONJANS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. L'arrêté ministériel du 2 décembre 2002 arrête provisoirement que le site d'activité économique dit "Magasin MIKA SHOE" à Ecaussinnes, comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à Ecaussinnes, 1^{ère} division, section B, n° 20215, 202p5, et repris au plan n° SAE/LS263, est désaffecté et doit être assaini ou rénové.

2. Le 17 avril 2003, la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL, propriétaire du site d'activité économique "Magasin MIKA SHOE", adresse à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) ses observations et réclamations.

3. Le 31 juillet 2003, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement arrête définitivement que le site précité est désaffecté et doit être assaini ou rénové.

4. Le 9 janvier 2004, la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL communique à la D.G.A.T.L.P. le programme et le calendrier des travaux qu'elle propose d'exécuter sur le site SAE/LS263. Elle précise, pour ce qui concerne le volet urbanistique de la demande, ce qui suit :

- les travaux consisteront en une remise en état des bâtiments et de ses abords, et ce, en fonction des normes et règlements en vigueur;
- cette demande portera essentiellement sur l'assainissement du site et de son réseau d'égouts. La stabilisation du bâtiment, la pose de menuiserie extérieure (empêchant ainsi toute intrusion dans le bâtiment) et le remplacement de la toiture feront également partie des travaux à exécuter;
- l'aménagement intérieur du bâtiment sera également réalisé, et ce, en fonction d'un niveau de confort nécessaire à la pratique d'une activité économique;
- l'activité envisagée dans les locaux ainsi restaurés sera conforme à l'affectation du sol reprise au plan de secteur repris en annexe (à savoir une zone d'activité économique).

5. L'arrêté ministériel du 5 avril 2004 désigne les travaux d'assainissement et de rénovation à effectuer par la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL. L'article 3 de l'arrêté précité énonce que les tâches administratives seront réalisées dans un délai de six mois à dater de celui-ci et dans un délai de douze mois à dater de l'octroi du permis d'urbanisme.

6. Le 28 mars 2006, la Région wallonne assigne la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL devant le tribunal de première instance de Charleroi, pour qu'elle soit condamnée à effectuer les travaux prévus par l'arrêté ministériel du 5 avril 2004 et, à défaut d'exécution dans le délai fixé par le tribunal, être autorisée à faire exécuter d'office les travaux aux frais, risques et périls de ladite société, conformément à l'article 182, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Selon le mémoire en réplique, l'affaire a été plaidée devant le tribunal de première instance de Charleroi, qui l'a remise à une date relais, considérant qu'il ne pouvait statuer tant qu'une décision n'avait pas été prise par le Conseil d'Etat.

7. Le 22 novembre 2006, la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL sollicite un permis d'urbanisme en vue de réhabiliter et d'étendre la surface commerciale existante d'environ 6248 m² au sol (le projet prévoit une extension d'environ 2414 m²) sur un bien sis à Ecaussines, rue de la Haie, 80, cadastré section B, n^{os} 20215, 202p5 (site SAE/LS263 dit "Magasin MIKA SHOE") et section B, n^o 202v5 (propriété appartenant à la société anonyme IMMOBILIERE LE CHATEAU). Elle sollicite également une dérogation au plan de secteur pour l'extension de la surface de vente sur la section B, n^o 202v5, zone agricole au plan de secteur.

Au plan de secteur La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, le bien est situé pour partie en zone d'activité économique mixte (parcelles n^{os} 20215 et 202p5), pour partie en zone d'espaces verts (parcelle n^o 20215) et pour partie en zone agricole (parcelle n^o 202v5). Au plan communal d'aménagement dit "Les Douze Bonniers" d'Ecaussinnes-Enghien, approuvé par arrêté ministériel du 12 février 1987, le projet est implanté en zone destinée à l'artisanat et au commerce (parcelles n^o 20215 et 202p5), en zone de recul (parcelle n^o 20215), en zone d'espace vert public et en zone de voirie affectée aux piétons (parcelle n^o 202v5).

8. Le 29 décembre 2006, la direction de l'aménagement opérationnel de la division de l'aménagement et de l'urbanisme de la D.G.A.T.L.P. considère que le permis devrait être délivré, sauf pour la partie concernant l'extension.

9. Une enquête publique est organisée du 10 janvier au 25 janvier 2007 et suscite une lettre de réclamations.

10. Le 11 janvier 2007, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme estimant qu'une demande pour détourner le sentier communal situé sur une partie des parcelles considérées doit être introduite avant de se prononcer sur ce dossier.

11. Le 7 février 2007, le collège communal émet un avis défavorable sur la demande.

12. Le 6 avril 2007, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme sollicité.

13. Le 3 mai 2007, la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette décision.

14. Le 23 juillet 2007, la directrice de la D.G.A.T.L.P. propose au ministre de refuser le permis d'urbanisme sollicité.

15. Le 5 septembre 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 10 et 11 de la Constitution et des principes généraux de bonne administration; qu'en la première branche du moyen elle reproche à la partie adverse d'avoir considéré que le projet contrevient aux prescriptions urbanistiques en vigueur et notamment aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce que l'extension du bâtiment serait implantée en partie dans la zone de voirie affectée aux piétons, dans la zone d'espaces verts publics et dans la zone de recul; que de même, selon la partie adverse, des emplacements de parkings sont prévus dans la zone de recul, a priori non dévolue à ce type d'aménagement; que la requérante fait grief à l'acte attaqué de se borner à faire référence aux différentes zones définies par le plan de secteur sans s'expliquer de manière précise quant à leur application au site visé, bâtiment principal et extension, et de considérer que, conformément à l'article 19 du CWATUP, il faut se référer aux prescriptions du plan communal d'aménagement pour la partie du projet sise dans son périmètre et aux prescriptions du plan de secteur pour le solde du projet qui s'implanterait pour une toute petite partie en dehors du périmètre du plan communal d'aménagement, sans tenir compte des dispositions des arrêtés ministériels des 31 juillet 2003 et 5 avril 2004 définissant le bien faisant l'objet d'un assainissement-rénovation comme formant une entité;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué identifie les parcelles concernées par la demande et leur situation au plan de secteur et au plan communal d'aménagement, qu'il précise sans équivoque que le permis doit être refusé parce que l'extension n'est pas conforme au plan de secteur et aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement, ainsi qu'au règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, qu'il relève également l'empiétement sur le sentier vicinal et les incertitudes qui subsistent dans le

dossier quant à la nécessité d'obtenir un permis unique ou quant à la question de la construction sur la parcelle d'un tiers; qu'elle soutient que les motifs de l'acte attaqué ne sont entachés ni d'ambiguïté ni de contradictions; qu'elle relève par ailleurs que l'acte attaqué précise que le bien est partiellement repris dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté SAE/LS 263, dit "Magasin MIKA SHOE" et qu'il n'est pas contesté que l'extension des bâtiments est située, à tout le moins pour partie, en dehors du périmètre du site d'activité économique tel qu'il est délimité par l'arrêté du 31 juillet 2003;

Considérant que l'acte attaqué reproduit d'abord la décision de refus prise par le fonctionnaire délégué et poursuit par la motivation propre suivante :

- " Considérant que la demande de permis porte sur la réhabilitation et l'extension d'une surface commerciale existante en zones d'activité économique mixte, et, pour une infime partie, agricole et d'espaces verts au plan de secteur, en zones destinées à l'artisanat et au commerce, de recul, d'espace vert public et de voirie affectée aux piétons dans le périmètre du plan communal d'aménagement dit «Les Douze Bonniers» et en majeure partie dans le périmètre d'un site à réaménager visé à l'article 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5/ du Code;

Considérant que dans son recours, la demanderesse conteste l'avis de la Direction de l'Aménagement opérationnel en ce que la procédure judiciaire n'a abouti à aucune condamnation dans son chef, l'allégation relative à l'état de délabrement du bien est vague et imprécise et l'extension à l'arrière se situe sur le terrain de la demanderesse, une erreur quant au numéro de police s'étant glissée dans la demande; qu'elle estime en outre que l'avis du collège manque de motivation en ce qu'il est vague et imprécis; qu'elle souligne de plus que la décision aurait pu être favorable en ce qui concerne le bâtiment existant; qu'elle objecte enfin que seul le plan de secteur est d'application et que le permis aurait pu être octroyé en application des règles dérogatoires du Code;

Considérant, en ce qui concerne la procédure en première instance, que la réclamation émise au cours de l'enquête publique porte sur l'erreur quant au numéro de police indiqué sur la demande de permis et l'empiètement du projet sur le sentier communal récemment réhabilité et relativement fréquenté par les riverains;

Considérant que l'avis défavorable du collège est motivé par le fait que l'extension n'est compatible ni avec les prescriptions du plan de secteur, ni avec celles du plan communal d'aménagement et qu'elle s'implante en partie sur le tracé du sentier n° 99 qui n'a fait l'objet d'aucune procédure de déplacement ou suppression, laquelle serait, selon le collège, inopportune; que le collège estime en outre que l'extension n'est pas justifiée, la surface exploitable actuellement étant de 6248 m², et que le dossier transmis est insuffisant pour juger du bon aménagement de la surface commerciale existante et de l'aménagement des abords;

Considérant que l'avis favorable conditionnel de la Direction de l'Aménagement opérationnel (octroi du permis sollicité sauf pour l'extension projetée) est motivé par le retard du propriétaire à remettre les lieux en état suite à la procédure judiciaire en application de l'article 182, § 2 du Code, l'état de dégradation du bâtiment et le fait que l'extension projetée à l'arrière se situe hors du site à réaménager, sur un terrain n'appartenant pas à la demanderesse et de surcroît sur l'assiette d'un sentier

champêtre récemment aménagé dont le déplacement n'est pas acceptable compte tenu de la situation des lieux;

Considérant, à ce propos, qu'il convient de signaler que par citation du 28 mars 2006, la Région wallonne a assigné la demanderesse devant le Tribunal de Première Instance de Charleroi et que l'affaire est fixée à l'audience du 5 décembre 2007;

Considérant, sur le plan de la procédure, en ce qui concerne le site à réaménager, que le fonctionnaire délégué s'est déclaré incompétent pour la partie du projet sise hors du périmètre dudit site; qu'il convient toutefois de relever que l'empiétement à l'extérieur du site à réaménager est marginal par rapport à la superficie globale du projet (l'empiétement à l'extérieur du site serait de l'ordre de 70 m², par rapport à une surface construite de plus de 7000 m² au sol) et dans le prolongement de l'immeuble principal; qu'il semble dès lors pertinent de faire application de la théorie selon laquelle l'accessoire suit le principal et de considérer que la procédure visée à l'article 127 du Code est applicable au projet dans sa globalité;

Considérant, en ce qui concerne le plan communal d'aménagement, qu'il y a lieu d'estimer, contrairement à ce qu'affirme la demanderesse dans son recours, qu'il est compatible avec le plan de secteur, dans la mesure où la zone d'activité économique mixte du plan de secteur est destinée à de l'artisanat et du commerce et le pourtour de cette zone à une zone de recul, où l'infime partie sise en zone d'espaces verts au plan de secteur est affectée à la zone de recul ou d'espace vert public et où, sur la partie sise en zone agricole au plan de secteur, une bandelette est reprise en zone de voirie piétonne et une autre en zone d'espace vert public, le solde de la parcelle inscrite en zone agricole au plan de secteur n'étant pas situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement;

Considérant que, conformément à l'article 19 du Code, il convient donc de se référer aux prescriptions du plan communal d'aménagement pour la partie du projet sise dans son périmètre et aux prescriptions du plan de secteur pour le solde du projet qui s'implanterait, pour une toute petite partie, en dehors du périmètre du plan communal d'aménagement;

Considérant, sur ce dernier point, en ce qui concerne un empiétement éventuel du projet dans la zone agricole sise en dehors du périmètre du plan communal d'aménagement, que force est de constater que l'échelle de ce dernier ne permet pas de déterminer avec certitude que tel serait le cas; que quoi qu'il en soit, l'empiétement dans la zone agricole à l'extérieur du périmètre du plan communal d'aménagement ne serait cependant que de quelques dizaines de centimètres au maximum;

Considérant que le projet contrevient aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement en ce que l'extension du bâtiment serait implantée en partie dans la zone de voirie affectée aux piétons («réservée à l'établissement d'une circulation pour piétons et aux équipements normaux en dépendant»), dans la zone d'espace vert public («destinée à l'établissement de pelouses, de plantations et de cheminements pour piétons ainsi que pour les cyclistes éventuellement»), et dans la zone de recul; que de même, des emplacements de parking sont prévus dans la zone de recul, a priori non dévolue à ce type d'aménagement;

Considérant que, dans le périmètre du site à réaménager, l'article 127, § 3 du Code prévoit la possibilité de s'écarter des prescriptions d'un plan communal d'aménagement, pour autant que le projet soit soumis à enquête publique et qu'il respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage;

Considérant par contre, pour la partie de l'extension du bâtiment sise en dehors du site à réaménager mais dans le périmètre du plan communal d'aménagement, que

l'article 127, § 3 du Code n'est pas applicable, dans la mesure où le projet ne rentre dans aucune des hypothèses y énoncées;

Considérant que les articles 113 et 114 du Code prévoient néanmoins quant à eux la possibilité, à titre exceptionnel, d'accorder des dérogations aux prescriptions urbanistiques d'un plan communal d'aménagement, «dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions»;

Considérant que l'article 111 du Code ne trouverait pas non plus à s'appliquer en cas d'empiétement du projet dans la zone agricole du plan de secteur, le bâtiment initial étant conforme à la destination de la zone et la zone agricole dans laquelle l'extension serait implantée n'étant pas reprise dans le périmètre d'un site d'activité économique reconnu; qu'en effet, l'article en question n'est applicable, d'une part, qu'aux bâtiments dont l'affectation actuelle ou future n'est pas compatible avec la destination de la zone (alors que la destination initiale et future du bâtiment originel - commerce - est compatible avec la destination du plan de secteur - zone d'activité économique mixte) et, d'autre part, qu'aux bâtiments conformes ou antérieurs au plan de secteur qui s'étendent dans une zone non compatible mais située dans le périmètre d'un zoning d'activité économique reconnu, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant, indépendamment de la question des diverses affectations du terrain, que le projet contrevient au règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, dans la mesure où aucun accès répondant audit règlement n'est prévu pour l'étage et où aucun emplacement de parking réservé aux personnes à mobilité réduite n'est aménagé;

Considérant qu'il est toutefois inopportun, pour un projet de cette nature et de cette ampleur, de déroger auxdites impositions sur base des articles 113 et 114 du Code;

Considérant, en outre, que l'extension du bâtiment est projetée sur l'assiette du chemin vicinal n° 99, repris en zone de voirie affectée aux piétons dans le périmètre du plan communal d'aménagement approuvé le 12 février 1987, et que le conseil communal n'a pris, conformément aux articles 128 et 129 du Code, aucune délibération favorable quant à une éventuelle modification du tracé dudit sentier, par ailleurs rénové; que de plus, l'avis d'enquête - annexe 26 du Code - ne mentionne aucunement cet empiétement du projet sur le sentier agricole; que, qui plus est, aucune des formalités visées aux articles 27 à 29 de la loi du 10 avril 1841 relative aux chemins vicinaux concernant la modification, la suppression ou l'abandon d'un chemin ou sentier n'a été remplie dans le cas présent;

Considérant, quant à la problématique du parcage, qu'il y a tout lieu de s'interroger sur le nombre d'emplacements de parking prévus, lequel semble insuffisant eu égard à la superficie du projet; que le plan communal d'aménagement dispose en effet qu'il y a lieu de prévoir, au minimum, une place de parking par 100 m² de surface de plancher servant au fonctionnement de l'entreprise, ce qui semble manifestement trop peu élevé, à tout le moins durant les heures d'affluence;

Considérant, de surcroît, que le dossier ne comporte pas suffisamment d'informations pour déterminer avec certitude si la procédure de permis d'urbanisme est suffisante ou si, au contraire, un permis unique est requis;

Considérant enfin qu'il ressort de la demande de permis que la parcelle cadastrée 202v5 appartient à la société immobilière Immo Le Château; qu'une convention de bail a été signée entre la demanderesse et la société immobilière Immo Le Château pour la location d'emplacements de parking situés latéralement au magasin GB mais que le dossier ne comporte aucun document selon lequel cette dernière accepterait

des constructions sur sa parcelle, alors qu'une partie de l'extension projetée s'y situe;

Considérant, en conclusion, que le permis doit être refusé, tant du fait de sa non-conformité au plan de secteur, pour l'extension, aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement et au règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, qu'en raison de son empiètement sur le sentier vicinal et des incertitudes qui ressortent de l'examen du dossier quant à la nécessité d'obtenir un permis unique ou quant à la question de la construction sur la parcelle d'un tiers";

Considérant qu'il ressort de sa motivation que l'acte attaqué relève que le bien faisant l'objet de la demande de permis est situé en zones d'activité économique mixte (parcelles n° 202l5 majeure partie et 202p5), d'espaces verts (parcelle n° 202l5 petite partie) et agricole (parcelle n° 202v5) au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; qu'il relève également que le bien est situé en zone destinée à l'artisanat et au commerce (parcelles n° 202l5 partie et 202p5), zone de recul (parcelle n° 202l5 partie) et zones d'espace vert public et de voirie affectée aux piétons (parcelle n° 202v5 partie) dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) dit "Les Douze Bonniers" approuvé par arrêté ministériel du 12 février 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que si, ce faisant, l'acte attaqué identifie donc les parcelles concernées par la demande en projet et leur situation au plan de secteur et au P.C.A., il ne précise pas la situation auxdits plans du bâtiment existant et celle de son extension;

Considérant que, selon l'acte attaqué, il convient, conformément à l'article 19 du CWATUP, d'appliquer les prescriptions du P.C.A. pour la partie du projet sise dans son périmètre (soit les parcelles n° 202l5 et 202p5 et une partie de la parcelle n° 202v5) et les prescriptions du plan de secteur pour le solde du projet qui s'implanterait pour une toute petite partie en dehors du périmètre du P.C.A.; qu'il précise à cet égard que l'échelle du P.C.A. ne permet pas de déterminer avec certitude qu'il y aurait un empiètement du projet dans la zone agricole sise en dehors du périmètre du P.C.A.; qu'il affirme qu'à le supposer même existant, l'empiètement dans la zone agricole à l'extérieur du périmètre du P.C.A. ne serait cependant que de quelques dizaines de centimètres au maximum;

Considérant que la partie adverse, qui décide ainsi qu'il y a lieu d'appliquer les prescriptions du plan de secteur pour la partie du projet qui s'implanterait en dehors du périmètre du P.C.A. alors qu'elle affirme que les documents en sa possession ne lui

permettent pas de déterminer si le projet empiète dans la zone agricole sise en dehors du périmètre du P.C.A. (l'importance de l'empiètement - à le supposer existant - étant sans incidence à cet égard), n'est donc pas en mesure de déterminer si les prescriptions relatives à la zone agricole sont applicables en l'espèce et s'il convient, le cas échéant, d'y déroger; que dès lors, lorsqu'elle estime qu'il convient d'appliquer les dispositions du plan de secteur uniquement pour la partie du projet qui s'implanterait en dehors du périmètre du P.C.A., elle n'est pas en mesure de déterminer si les dispositions du plan de secteur sont d'application en l'espèce et si la demande de permis est conforme ou non à ce dernier; que les motifs de l'acte attaqué par lequel elle refuse le permis sollicité notamment au motif que le projet ne serait pas conforme au plan de secteur sont entachés d'ambiguïté, voire de contradiction; que dans cette mesure la première branche du premier moyen est fondée;

Considérant qu'à l'appui de la deuxième branche du même moyen, la requérante relève que la décision attaquée considère que le projet contrevient aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. et qu'il n'y a pas de dérogation possible ni dans le cadre du site à réaménager, ni en dehors du site à réaménager; qu'elle soutient quant à elle qu'une dérogation, conformément à l'article 111 du CWATUP, pouvait être accordée en l'espèce s'agissant, d'une part, de travaux de transformation ou d'agrandissement d'immeubles à vocation économique existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, faits dans le cadre de la désaffectation et la réaffectation d'un site assaini, et s'agissant, d'autre part, d'un empiètement de minime importance puisque de l'ordre de 70 m²;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué précise que le bien est partiellement repris dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté SAE/LS 263, dit "Magasin MIKA SHOE" et qu'il n'est pas contesté que l'extension des bâtiments est située, à tout le moins pour partie, en dehors du périmètre du site d'activité économique tel qu'il est délimité par l'arrêté du 31 juillet 2003;

Considérant que l'article 111 du CWATUP dispose comme suit :

- " Les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

Pour des besoins économiques, les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur dont l'affectation est conforme aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse estime qu'il n'est pas possible de déterminer si le projet empiète dans la zone agricole au plan de secteur (à l'extérieur du périmètre du P.C.A.); que selon elle, en cas d'empiètement du projet dans la zone agricole du plan de secteur, l'article 111 du CWATUP ne trouverait pas à s'appliquer dès lors que si le bâtiment initial est, certes, conforme à la destination de la zone, il n'en demeure pas moins que l'extension de celui-ci, dans la zone agricole, n'est pas reprise dans le périmètre d'un site d'activité économique reconnu; que, selon l'acte attaqué, l'article 111 du CWATUP n'est applicable qu'aux bâtiments conformes ou antérieurs au plan de secteur qui s'étendent dans une zone non compatible mais située dans le périmètre d'un zoning d'activité économique reconnu;

Considérant qu'en estimant que l'article 111 du CWATUP n'est applicable qu'aux bâtiments conformes ou antérieurs au plan de secteur qui s'étendent dans une zone non compatible mais située dans le périmètre d'un zoning d'activité économique reconnu, la partie adverse donne à l'article 111 du CWATUP une portée qu'il n'a pas; que le moyen est également fondé en sa deuxième branche,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 5 septembre 2007 statuant sur recours et refusant à la S.A. IMMOBILIERE LOMEL un permis d'urbanisme relatif à la réhabilitation et l'extension de la surface commerciale sise à Ecaussinnes, rue de la Haie, 80, sur des parcelles cadastrées section B, n^{os} 202l5, 202p5 et 202v5.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le trente avril deux mille neuf par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.