

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 201.461 du 2 mars 2010

A. 192.995/XIII-5296

En cause : **PERIKEL** Alexandre,
ayant élu domicile chez
Me Alain SCHROBILTGEN, avocat,
Grand Place 40
7130 Binche,

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.

Partie intervenante :

la Commune de Lobbes,
ayant élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 15 juin 2009 par Alexandre PERIKEL en ce qu'il demande la suspension de l'exécution de "l'arrêté ministériel du 30 mars 2009, arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/TC102 dit «Abbaye de LOBBES» à LOBBES";

Vu l'arrêt n° 198.419 du 1^{er} décembre 2009 accueillant la requête en intervention introduite par la commune de Lobbes, rouvrant les débats et renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 29 janvier 2010 fixant l'affaire à l'audience du 24 février 2010 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. SCHROBILTGEN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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 faits utiles à l'examen de la demande ont été exposés dans l'arrêt n° 198.419 du 1^{er} décembre 2009, précité; qu'il y a lieu de rappeler les éléments suivants :

1. Le 31 juillet 2007, le collège communal de Lobbes a décidé de proposer au Gouvernement wallon de réaménager le site d'une ancienne brasserie et d'une ancienne marbrerie par application de la procédure visée aux articles 167 à 171 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

2. Le 16 juillet 2008, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial arrête provisoirement la décision que le site SAR/TC102 dit "Abbaye de Lobbes" à Lobbes doit être réaménagé et établit provisoirement le périmètre du site à réaménager. Le périmètre visé à l'article 167 du CWATUP est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales.

3. Le requérant est propriétaire de la parcelle sur laquelle se trouve l'ancienne marbrerie dans laquelle il exploite un garage. Lors de l'enquête publique, il s'oppose à l'annexion de son immeuble au projet de réaménagement.

4. Le 5 septembre 2008, le collège communal de Lobbes décide à l'unanimité d'émettre un avis favorable sur l'opération de réhabilitation du site, sur la délimitation du périmètre proposée dans l'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 ainsi que sur le projet de réhabilitation proposé.

5. Le 30 mars 2009, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial adopte un arrêté aux termes duquel est arrêté définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/TC102 dit "Abbaye de Lobbes" à Lobbes. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 167 et 168 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans le motif de l'acte octroyé; qu'en une première branche, le requérant prétend qu'il résulte du dossier administratif et des éléments de fait que son immeuble, ancienne marbrerie, est toujours en activité à l'usage de garage; qu'il estime qu'en considérant que la procédure se rapporte à des terrains désaffectés, la Région wallonne a examiné la situation par rapport à une notion juridique qui n'est plus d'application depuis le 1^{er} avril 2004 puisque l'article 167 du CWATUP a remplacé la notion de "site désaffecté" par la notion de "site"; qu'il y voit une erreur manifeste d'application de la norme juridique; qu'il soutient, par ailleurs, que la notion de site désaffecté pourrait être retenue en son sens commun, soit l'absence d'activité économique, ce qui correspond en l'espèce à une erreur manifeste d'appréciation puisqu'en fait, la procédure de réaménagement n'est pas limitée à des terrains effectivement désaffectés, mais vise également au moins son immeuble qui est toujours affecté à un usage de réparation automobile; qu'il juge enfin qu'il est contradictoire d'affirmer que l'affectation économique d'un immeuble ne peut pas être ruinée vu l'absence d'affectation économique; qu'à l'appui de la deuxième branche de son moyen, le requérant fait valoir que la Région wallonne utilise des formules creuses et stéréotypées ne permettant pas de démontrer qu'elle a analysé réellement si le réaménagement permettait le maintien de l'activité, alors qu'il résulte du rapport sur les incidences environnementales et de l'avis favorable du 5 septembre 2008 de la commune de Lobbes qu'il n'en sera pas ainsi; qu'il soutient que son activité n'étant ni du logement, ni de l'artisanat, la destruction de son immeuble et l'acquisition par la commune ne sont bien évidemment pas de nature à maintenir l'activité existante;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué, dont elle reproduit un considérant, procède à une juste application de l'article 167, 1^o, du CWATUP de sorte que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que l'intervenante fait valoir que l'article 167 du CWATUP précise que "n'est pas considérée comme exercée l'activité de toute personne physique ou de toute personne morale qui n'est pas en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité" et qu'en l'espèce, le requérant qui est garagiste n'est pas en règle "avec le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, à défaut de justifier d'être titulaire d'un permis d'environnement ou d'avoir procédé à une déclaration de son établissement, sachant que l'entretien et/ou la réparation des véhicules à moteur relève des établissements de classe 2 ou de classe 3 selon le nombre de fosses ou ponts élévateurs"; qu'elle en infère que l'activité du requérant ne pouvait être prise en considération comme une activité exercée au sens de l'article 167; qu'elle fait valoir subsidiairement que le périmètre en question peut s'étendre à des biens encore affectés à une activité à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de l'activité et que tel est bien le cas;

Considérant qu'à l'audience, la partie adverse met en évidence le texte clair de l'article 167, 1^o, du CWATUP qui exclut que soit prise en compte une activité qui n'est pas "en règle"; qu'elle en déduit que l'acte attaqué n'avait pas à tenir compte de l'activité du requérant; qu'elle en infère aussi que le requérant n'a pas d'intérêt au moyen;

Considérant qu'à l'audience, l'intervenante produit des documents dont il ressort que le requérant a suspendu son activité de garagiste entre le 1^{er} février 2007 et le 30 mars 2008;

Considérant que le requérant produit, à son tour, des extraits de son compte T.V.A. et dépose son facturier dont il ressort que son activité de garagiste est exercée entre le 3 octobre 2008 et le 30 décembre 2009; qu'il expose qu'il a suspendu son activité de garagiste au cours de la période du 1^{er} février 2007 au 30 mars 2008 en vue d'être libéré des obligations sociales et fiscales pendant qu'il procédait à des travaux d'aménagement de son garage; qu'il observe qu'une attestation du receveur de l'enregistrement, datée du 6 mai 2008 et produite par l'intervenante, mentionne que "le propriétaire a débuté certaines modifications internes qui n'apportent cependant aucune plus value";

Considérant, sur les deux branches réunies, que l'article 167, 1°, du CWATUP dispose comme suit :

" Pour l'application du présent chapitre, il faut entendre par :

1° «site» un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé; n'est pas considérée comme étant exercée l'activité de toute personne physique ou de toute personne morale qui n'est pas en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité; le site est délimité par le périmètre comprenant l'ensemble des biens immobiliers visés ci-dessus; le périmètre peut également s'étendre :

a) à un ou des biens immobiliers ou partie de biens immobiliers encore affectés à une activité, à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de cette activité [...]";

Considérant que dès avant l'adoption de l'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 qui fixe provisoirement le périmètre du site à réaménager, l'activité du requérant avait repris; que le fait que le garage du requérant est toujours exploité a été relevé par l'auteur du rapport d'incidences et encore porté à la connaissance des autorités lors de l'enquête, par le requérant lui-même ainsi que par d'autres propriétaires qui en ont fait incidemment l'observation;

Considérant qu'à aucun moment de la procédure, il n'a été envisagé de ne pas tenir compte de l'activité du requérant pour le motif qu'elle n'était pas exploitée conformément aux règles établies par le décret relatif au permis d'environnement; qu'en effet, il ne ressort pas du dossier administratif qu'une quelconque autorité ait pris en compte ou même observé, au cours de l'exploitation de l'établissement du requérant, qui se poursuit depuis 1986, ou à un moment de la procédure administrative qui a donné lieu à l'acte attaqué, que ce dernier exerçait son activité de manière irrégulière; que ce motif invoqué par les parties adverse et intervenante ne peut être retenu a posteriori pour justifier l'acte attaqué;

Considérant, en outre, que l'argumentation de l'intervenante, qui relève dans son mémoire que le requérant ne prouve pas qu'il serait titulaire d'un permis d'environnement ou qu'il aurait procédé à la déclaration de son établissement, révèle qu'elle manquait d'informations sur la nature exacte de l'établissement du requérant; que le défaut, pendant la procédure d'adoption de l'acte attaqué, dans le chef des autorités appelées à se prononcer sur le périmètre à réaménager, d'informations sur la nature exacte de l'établissement du requérant et la régularité de celui-ci suffit à établir que la situation de ce dernier n'a pas été correctement prise en considération par ces autorités; que le principe de bonne administration commandait en effet à ces autorités, à

l'occasion du recensement des activités présentes sur le site à réaménager, d'examiner la régularité de celles-ci; que ce n'est pas parce qu'un exploitant n'est pas "en règle" que l'autorité peut, d'office et sans motivation, ne pas avoir égard à son établissement lorsqu'elle arrête le périmètre d'un site à réaménager;

Considérant que le Code habilite l'administration à inclure dans le périmètre du site des biens encore affectés à une activité, mais à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de cette activité; que les pièces de la procédure et l'acte entrepris traduisent une attitude ambiguë de l'administration à la fois quant à la conscience de l'existence d'une activité et quant à son maintien après le réaménagement; qu'en effet, malgré la mention, dans l'acte attaqué, de l'intervention du requérant au cours de l'enquête et du rappel, dans l'acte attaqué, de ses questions relatives à la nécessité de démolir son garage, l'énonciation dans le même acte de ce que "une procédure de réaménagement ne saurait avoir pour conséquence de ruiner une activité économique existante dès lors qu'elle se limite à des terrains effectivement désaffectés" ne traduit aucune perception de la réalité de l'activité économique du requérant dans le périmètre; que, quant à la continuation de l'activité après le réaménagement, l'auteur de l'acte attaqué se borne à reproduire l'article 167, 1^o, a), du CWATUP, précité; qu'il ne ressort pas non plus du dossier que la poursuite de l'activité du requérant ait retenu l'attention et qu'on ait veillé à ce que le réaménagement la permette; qu'en effet, le rapport d'incidences rédigé le 20 juin 2008, annexé à l'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 arrêtant provisoirement le réaménagement du site, établit, relativement à l'ancienne marbrerie que "une réhabilitation «lourde» s'impose, la destination de cet immeuble étant soit réservée à l'habitat, soit à l'artisanat car il présente l'avantage de se trouver en bordure de la voirie"; que, dans son avis du 8 septembre 2008, le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable relevait à cet égard que "(...) l'ancienne marbrerie, présente sur le site et qui a cessé ses activités, accueille un garage de réparation de véhicules qui fonctionne encore actuellement" et "qu'il faudra en tenir compte"; que, lors d'une réunion publique tenue le 27 août à l'administration communale, le requérant a interrogé l'administration sur la nécessité de démolir son garage; que le bourgmestre lui a répondu que "le fait de raser cette construction permettrait d'en récupérer l'espace" et "qu'il faut imaginer cette opération dans le cadre d'un projet complet qui vise à mettre en valeur le patrimoine de Lobbes"; que, dans son avis favorable au projet, adopté en séance du 5 septembre 2008, le collège communal confirme cette appréciation que le garage existant qui fut jadis le siège d'une ancienne marbrerie ne s'intègre pas dans le cadre bâti et que sa démolition permettra un meilleur aménagement des lieux; que les motifs et la motivation de l'acte sont déficients; que le moyen est sérieux en ses deux branches;

Considérant que le requérant fait valoir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de lui causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'il invoque, au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, la disparition de son activité puisque la démolition de son bâtiment a été annoncée dans l'avis de la commune du 5 septembre 2008 et dans la notice d'évaluation des incidences, et qu'une expropriation de son bien est rendue possible par l'acte attaqué; qu'il invoque ensuite un préjudice financier résultant de la possibilité d'une "réhabilitation lourde" dont il ne pourra pas assurer le financement étant donné sa situation financière difficile; qu'il précise qu'il ne retrouvera jamais une situation commerciale aussi favorable, eu égard aux dimensions de son bâtiment et sa localisation, près d'une gare et d'un arrêt de bus; qu'il estime que la perte de ces points d'accès entraînera également la perte d'une bonne partie de la clientèle, elle-même fragilisée par la délocalisation; qu'il expose, enfin, qu'il est âgé de 50 ans, que son activité de garagiste indépendant est sa seule source de revenus, qu'il vit modestement, qu'il doit financer le coût des études universitaires de ses deux enfants et que la perte de sa seule source de revenus ou le financement de travaux de réhabilitation sont de nature à porter atteinte à sa situation et à celle de sa famille;

Considérant que la partie adverse répond que le requérant se méprend sur la portée de l'acte attaqué qui se limite, en l'espèce, à définir le périmètre d'un site à réaménager, lequel peut s'étendre à un ou des biens immobiliers ou partie du bien immobilier encore affecté à une activité, à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de celle-ci; qu'elle estime qu'il n'est dès lors pas établi que l'exécution immédiate de l'acte attaqué aura pour effet d'entraîner la disparition de l'activité du requérant et que, dès lors que l'expropriation n'est pas envisageable à l'heure actuelle, ce préjudice est purement hypothétique; que, selon elle, il est aléatoire de prétendre, comme le fait le requérant, qu'il ne retrouvera jamais une situation commerciale aussi favorable dès lors qu'il n'est pas établi qu'il sera amené à perdre celle-ci;

Considérant que l'intervenante prétend que le requérant ne justifie pas de l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'elle juge, en effet, que l'acte attaqué n'impose pas la cessation de son activité commerciale, que le risque de préjudice financier invoqué ne saurait être retenu en raison d'une part, de son caractère illégitime résultant de l'absence de permis d'environnement ou déclaration, et d'autre part, du fait qu'il n'est établi par une quelconque pièce justificative;

Considérant qu'à l'audience, l'intervenante conteste que le requérant subisse ou fasse la preuve qu'il risque d'éprouver un préjudice lié à l'exécution immédiate de

l'acte attaqué; qu'elle conteste à la fois l'existence d'une activité professionnelle et la légitimité de celle-ci; qu'elle estime que le requérant ne bénéficie d'aucune présomption qui le dispenserait de montrer le préjudice grave que l'exécution de l'acte attaqué lui causerait; qu'elle soutient qu'il résulte de la combinaison des articles 167 et 182 du CWATUP que la décision d'arrêter le périmètre du site à réaménager n'a pour effet que d'imposer au requérant de faire des propositions de réaménagement à examiner ensuite avec l'administration et que de tels effets ne peuvent être constitutifs d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'elle ajoute que sa volonté d'acquérir le bien du requérant devrait se concrétiser dans d'autres actes administratifs qui ne sont pas l'exécution immédiate de l'acte attaqué;

Considérant qu'il a été démontré à l'occasion de l'examen du premier moyen de la requête que le dossier administratif ne permet pas d'établir que l'auteur de l'acte attaqué a examiné la condition que le réaménagement permette la poursuite de l'activité du requérant et qu'il ressort, au contraire, de pièces de la procédure que l'intervenante souhaite démolir le bâtiment dans lequel cette activité est exercée;

Considérant qu'il n'est pas contesté que l'activité de garagiste du requérant constitue sa seule source de revenus; qu'il y a lieu d'admettre que l'effet immédiat de l'acte attaqué fait peser sur l'avenir professionnel et financier de celui-ci une incertitude quant au maintien de son site d'exploitation et quant à la possibilité de financer des travaux d'une "réhabilitation lourde" de son bien, au sujet de laquelle aucune précision n'est apportée, même si des subventions au réaménagement peuvent éventuellement être obtenues ainsi que l'intervenante l'a évoqué à l'audience; que cet effet constitue un risque de préjudice grave, tant matériel que moral, difficilement réparable dans le chef du requérant;

Considérant que la circonstance que le requérant n'a procédé à la formalité de la déclaration de son établissement de classe 3 que le 21 janvier 2010, comme il l'indique, dans une lettre du même jour, à l'auditeur rapporteur, ne rend pas le préjudice qu'il allègue illégitime dès lors qu'il exerce cette activité à l'endroit considéré depuis 1986, qu'il n'est ni prétendu ni établi qu'il connaissait l'irrégularité de sa situation et qu'aucune autorité ne semble s'être inquiétée de la régularité de son activité, que ce soit au cours des vingt-trois années d'exploitation ou à l'occasion de la procédure qui a donné lieu à l'acte attaqué;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit accueillie une demande de suspension sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté ministériel du 30 mars 2009, arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/TC102 dit "Abbaye de Lobbes" à Lobbes.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le deux mars deux mille dix par :

M. PAQUES,

M^{me} MOREL,

conseiller d'Etat, président f.f.,

greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.