CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.228 du 24 mars 2011

A. 192.729/XIII-5279

En cause : **SOORS** Eddy,
ayant élu domicile chez
Mes Eric CUSAS et
Jacquelin d'OULTREMONT, avocats,
boulevard Louis Schmidt 29
1040 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Ville de La Louvière,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Sylviane LEPRINCE, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 25 mai 2009 par Eddy SOORS en tant qu'il demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 19 décembre 2008 accordant à la ville de La Louvière un permis d'urbanisme en vue de la rénovation et l'extension d'un théâtre sur un bien sis place communale à La Louvière, cadastré section D, n° 30c3;

Vu la requête introduite le 16 juin 2009 par laquelle la ville de La Louvière demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 196.964 du 14 octobre 2009, accueillant la requête en intervention introduite par la ville de La Louvière, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 30 octobre 2009 par la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 26 novembre 2009 accueillant la requête en intervention introduite par la ville de La Louvière dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de Mme LEYSEN, premier 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 et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 27 janvier 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 mars 2011 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. d'OULTREMONT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me S. LEPRINCE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, Mme LEYSEN, premier 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° 196.964 du 14 octobre 2009; que la décision attaquée est notamment rédigée comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

Considérant l'avis émis par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité en date du 14 octobre 2008 libellé comme suit :
- avis DEFAVORABLE uniquement en ce qui concerne la transformation de la façade à rue;
- avis FAVORABLE pour l'arrière sous réserve de l'obtention des accords avec les propriétaires du magasin «Delhaize» concernant l'extension de la cage de scène sur leur propriété;

Considérant que l'avis du Collège Communal a été sollicité en date du 9 septembre 2008 et transmis en date du 12 novembre 2008; que son avis est FAVORABLE sous réserve :

- de l'obtention d'une convention pour la construction de la cage de scène sur la propriété «DELHAIZE»;
- à condition de choisir une teinte pouvant aller du gris clair au gris foncé, voire même noir mat, pour les menuiseries extérieures sur l'élévation côté Place communale;
- sous réserve de l'avis du Service Incendie (sollicité mais non transmis à ce jour);

Considérant que le projet consiste plus précisément en la rénovation d'une partie du théâtre, la transformation de l'entrée principale et l'agrandissement du hall au rez et de l'espace réunion à l'étage; qu'il comporte l'extension de la cage de scène pour accueillir plus de spectacles et modifications des sièges pour une meilleure visibilité; qu'il prévoit également la pose d'un bardage métallique en façade;

[...]

Considérant que le projet, compte tenu des circonstances architecturales et urbanistiques locales, est susceptible de s'intégrer au contexte bâti existant et répond aux conditions d'intégration moyennant le respect des conditions émises par le Service Incendie dont l'avis reste en attente de réception et des conditions du Collège Communal susmentionnées;

Au vu de ce qui précède;

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par la VILLE DE LA LOUVIERE est octroyé aux conditions suivantes :

- Exécuter les travaux prévus conformément aux plans joints à la demande de permis;

- Obtenir une convention pour la construction de la cage de scène sur la propriété «DELHAIZE»;
- Mettre en oeuvre une teinte pouvant aller du gris clair au gris foncé, voire même noir mat, pour les menuiseries extérieures sur l'élévation côté Place communale;
- Sous réserve de l'avis du Service Incendie (sollicité mais non transmis à ce jour);
- Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers.

[...]";

Considérant que depuis l'adoption de la décision attaquée, les faits suivants se sont produits :

1. Un arrêté ministériel du 30 juin 2009 arrête définitivement le périmètre du site à réaménager n° SAR/LS 152, dit "Boch-Kéramis", à La Louvière. Eddy SOORS a introduit, le 19 octobre 2009, une requête tendant à l'annulation de cet arrêté ministériel, en ce qu'il comprend la venelle d'accès au parking du Delhaize située sur sa parcelle, cadastrée La Louvière, 2ème division, section D, n° 34a, au motif que, d'une part, cette parcelle est en exploitation et que, d'autre part, l'arrêté ministériel précité ne prévoit aucune mesure garantissant la continuité de l'exploitation de la parcelle 34a9.

Cette affaire, actuellement pendante, est inscrite sous le numéro de rôle A. 194.331/XIII-5401. A la suite du rapport de l'auditeur concluant à l'annulation de l'arrêté attaqué, celui-ci a été retiré et remplacé par un arrêté du 28 février 2011. Ce retrait n'est pas encore définitif.

2. L'arrêt n° 198.186 du 24 novembre 2009 annule l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 chargeant la société anonyme SOCIETE PUBLIQUE D'AIDE A LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT (SPAQuE) de procéder à des mesures de réhabilitation sur le site "Boch-Kéramis" à La Louvière en ce qu'il reprend la parcelle n° 34a9 dont le requérant est propriétaire dans le périmètre du site à réhabiliter et qu'il charge la SPAQuE de procéder à la réalisation de mesures de réhabilitation sur cette parcelle. Cet arrêt décide notamment que "l'acte attaqué, tout en admettant que la parcelle n° 34a9 ne doit pas faire l'objet de travaux de réhabilitation, ne contient dans son dispositif aucune nuance relative aux travaux de réhabilitation qui pourraient être réalisés sur le site et qui comprennent notamment le réaménagement final du site [et] que l'acte contient ainsi une contradiction entre les motifs et le dispositif".

3. Le 14 décembre 2009, le conseil communal de la ville de La Louvière décide de solliciter du ministre ayant les pouvoirs subordonnés dans ses attributions l'autorisation de procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique,

selon la procédure d'expropriation d'extrême urgence visée par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, de la parcelle de terrain cadastrée section D, n° 34a9 sise place Communale d'une contenance de 721 m² reprise au plan du 15/10/2009, ce qui représente, selon le requérant, toute la venelle d'accès, mais également une partie du parking.

La ville de La Louvière justifie l'expropriation non seulement par le fait que la venelle d'accès est reprise dans le périmètre du site à réaménager SAR/LS152, mais également par la rénovation/extension du théâtre communal sur la parcelle jouxtant la venelle d'accès. Le requérant précise qu'il entend attaquer l'arrêté ministériel qui sera pris sur cette base et ce, tant pour ce qui concerne l'utilité publique et le SAR justifiant l'expropriation, que pour ce qui concerne le recours à la procédure d'extrême urgence.

4. Le 25 janvier 2010, le fonctionnaire délégué délivre à la ville de La Louvière un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à La Louvière, boulevard des Droits de l'Homme, rue J.B. Nothomb "Boch", cadastré section D, n^{os} 23g10, h10, p10, 23s9, t9, 29e8 et 32v4 et ayant pour objet l'aménagement urbain - soit, les voiries et espaces publics - du site "Boch-Keramis". Le bien visé par ce permis d'urbanisme ne comprend donc pas la parcelle du requérant, cadastrée section D, n° 34a9.

Ce permis est assorti de la condition de prévoir pour le parking du Delhaize, actuellement raccordé à la place communale, un égouttage de reprise sous la nouvelle venelle d'accès.

5. Le 25 janvier 2010, le conseil communal décide d'approuver le principe des travaux d'aménagement du site Boch - Phase 1 : voirie de liaison "îlot communal" et de choisir la procédure négociée sans publicité préalable comme mode de passation de marché sur la base de l'article 17 § 2, 1°, c, de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, au motif d'une "urgence impérieuse résultant d'événements imprévisibles ne permettant pas de respecter les délais exigés par les autres procédures";

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contrariété et l'insuffisance des motifs, de l'excès de pouvoir, de la violation des principes de bonne administration, de minutie et de légitime confiance, de l'article 16 de la Constitution

et des articles 86, 115 à 117 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine (CWATUP); qu'il fait valoir que le dossier attaqué ne contient aucune indication du fait que le projet s'implante partiellement sur sa parcelle cadastrée section D, n° 34a9 et que son accord n'a jamais été demandé alors qu'en l'absence de celui-ci, le projet est irréalisable puisqu'il ne peut s'étendre sur son bien; que, notamment, il souligne qu'aucune attestation n'est déposée par le demandeur de permis pour témoigner de ce qu'il dispose d'un quelconque droit réel ou droit de bâtir qui justifierait sa demande de construire sur le bien d'autrui; qu'il critique l'avis du collège communal du 3 novembre 2008 qui fait état de ce que des négociations avec lui seraient en cours alors qu'il n'en est rien; qu'il est aussi d'avis que l'acte attaqué n'expose nullement les motifs de fait ou de droit qui ont permis à la partie adverse de conclure que le permis pouvait être délivré en dépit de l'absence de son accord pour construire sur son bien; qu'il en conclut que la condition relative à l'obtention à l'avenir d'un tel accord ne peut être considérée comme une motivation suffisante et exacte au sens de la loi du 29 juillet 1991 en ce qu'elle implique la réalisation d'un événement futur et incertain;

Considérant que la partie adverse répond qu'à aucun moment, la bénéficiaire de l'acte attaqué ne s'est considérée comme étant propriétaire de la parcelle du requérant, qu'il est bien établi que l'acte attaqué ne pourra pas être mis en oeuvre en l'absence de l'obtention d'une convention pour la construction de la cage de scène sur la propriété Delhaize, qu'il ne s'agit dès lors pas d'une condition qui laisse toute latitude au bénéficiaire du permis d'urbanisme, que l'objet de l'acte attaqué est décrit avec suffisamment de précision et que la condition ne porte que sur l'exécution de l'acte attaqué et non pas sur sa légalité; qu'en d'autres termes, selon elle, l'autorité administrative statue en parfaite connaissance de cause et n'ignore pas qu'en l'absence d**'**une convention pour la construction de la cage de scène sur la propriété Delhaize, le permis d'urbanisme ne pourra être mis en oeuvre;

Considérant qu'en réplique, le requérant soutient, notamment, que le permis a été délivré sur la base d'une information incomplète voire tronquée, de sorte que, selon lui, la partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause; qu'il relève qu'en l'espèce, alors que les plans annexés à la demande de permis montrent que l'extension de la cage de scène empiétera sur la parcelle n° 34a9, le formulaire de demande de permis ne reprend pas cette parcelle au titre des parcelles concernées par les travaux; qu'il fait valoir que le dossier ne comporte pas d'indication ni d'information sur l'impact de cet empiétement sur sa propriété alors que, en raison de cet empiétement, la venelle d'accès n'est plus utilisable par les camions venant approvisionner le Delhaize; qu'il soutient que, contrairement à ce que le collège communal a affirmé dans son avis, aucune négociation n'avait jamais été entamée et que le collège savait au contraire qu'il s'opposait catégoriquement au projet en ce

qu'il empiétait sur sa parcelle, et n'entendait pas donner son autorisation à une construction qui empêchait l'exploitation du Delhaize; qu'il estime que ce faisant, le demandeur de permis faisait croire à la partie adverse qu'il pouvait ou allait disposer des droits requis pour réaliser le projet considéré et ne donnait pas une information correcte quant à "l'incidence des travaux sur les droits des tiers"; qu'au-delà de la question de la délivrance d'un permis de construire sur le bien d'autrui que la doctrine et la jurisprudence acceptent comme corollaire du fait que le permis d'urbanisme est lié à un projet et non à une personne, il souligne que se pose ici la question de l'incidence de l'octroi de ce permis sur le conflit qui l'oppose à la ville de La Louvière quant à la parcelle n° 34a9 et son refus constant et catégorique de s'en faire déposséder injustement ou sans indemnisation correcte; qu'il relève que, dans tous les cas de figure, les interprétations faites par les uns et les autres de cette condition divergent et que la ville ne lui a fait à ce jour aucune proposition, et aucune négociation n'a jamais été entamée; qu'il précise qu'il est vrai qu'en février 2009, la ville avait envisagé une expropriation de 23 m² de la venelle d'accès pour la réalisation de l'extension de la cage de scène du théâtre communal et lui avait proposé de "compenser" cette expropriation par l'octroi d'une servitude de passage provisoire sur la superficie jouxtant (l'autre côté) de la venelle d'accès pour permettre le passage des camions d'approvisionnement du Delhaize, qu'il a refusé cette proposition qui ne lui permettait pas de garantir, à long terme, le respect des obligations prises dans le cadre du bail commercial signé avec Delhaize et que c'est à la suite de ce refus que la partie intervenante a pris, en séance du 14 décembre 2009, la décision de principe de procéder à l'expropriation non plus de 23 m² mais de 721 m², soit toute la venelle d'accès et également une partie du parking;

Considérant que l'intervenante se rallie à l'arrêt n° 196.964 du 14 octobre 2009; qu'elle expose qu'en ce qui concerne la possibilité de construire sur le bien d**'**autrui, un permis d**'**urbanisme, qui présente un caractère réel, est délivré en fonction d'un projet et non d'une personne; qu'elle observe qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne prévoit que les demandes de permis d'urbanisme ne peuvent être introduites que par les propriétaires du terrain sur lequel la construction est envisagée et que sur ce point, la jurisprudence du Conseil d'Etat est constante et bien établie; qu'elle rappelle qu'il est de doctrine et de jurisprudence constantes qu'un permis d'urbanisme est délivré par l'autorité administrative sans préjudice des droits civils des tiers, de sorte que l'on ne peut voir dans l'acte attaqué une violation de l'article 16 de la Constitution; qu'elle fait valoir que cette solution est également suivie de manière unanime par la jurisprudence judiciaire; qu'elle expose que les permis d'urbanisme ne sont jamais délivrés que "sous réserve des droits civils des tiers" et que les permis d**'**urbanisme ne modifient donc pas les droits et obligations de leur détenteur à l'égard des tiers; qu'en l'espèce, elle relève que l'acte attaqué

contient une condition spécifique, faisant partie de la motivation de l'acte, relative au respect des droits civils des tiers; qu'elle affirme qu'il suffit pour qu'une demande de permis soit recevable d'avoir un intérêt de voir se réaliser la construction;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant se réfère aux développements contenus dans son mémoire en réplique et fait valoir qu'il a bien intérêt à critiquer la condition mise par le permis de la conclusion d'une convention entre lui et la ville pour la cession de la parcelle litigieuse; qu'il souligne que malgré la condition litigieuse, le permis pourra être mis en oeuvre puisque le conseil communal de la ville de La Louvière a pris la décision de principe quant à l'expropriation de la parcelle, soit toute la venelle d'accès, la justifiant non seulement par le fait que cette venelle est reprise dans le périmètre du site à réaménager mais également par la rénovation et l'extension du théâtre communal sur la parcelle jouxtant la venelle d'accès;

Considérant que le moyen unique, en ce qu'il dénonce la violation des articles 115 à 117 du CWATUP sans exposer concrètement en quoi ces dispositions seraient violées, est imprécis et, partant, irrecevable;

Considérant qu'un permis peut être délivré sous réserve des droits des tiers; que, toutefois, à défaut de titre évident, la demande de permis doit contenir une justification de la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis qu'il sollicite;

Considérant qu'en l'espèce, dans sa demande de permis, la demanderesse ne justifie en rien de sa possibilité de mettre en œuvre le permis envisagé; que des négociations en cours avec le propriétaire de la parcelle concernée par le permis ne sont pas suffisantes;

Considérant que, dans cette mesure, le moyen unique est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 19 décembre 2008 accordant à la ville de La Louvière un permis d'urbanisme en vue de la rénovation et l'extension d'un théâtre sur un bien sis place communale à La Louvière, cadastré section D, n° 30c3.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le vingt-quatre mars deux mille onze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M^me^	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M^me^	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.