

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.095 du 27 octobre 2011

A. 199.914/XIII-5869

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 14A
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 PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 21 avril 2011 par Eddy SOORS en tant qu'il demande la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 28 février 2011 "arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager n° SAR/LS152 dit «Boch-Kéramis» à La Louvière", en ce qu'il comprend la parcelle de la partie requérante cadastrée La Louvière, 2^{ème} division, section D, n° 34a9;

Vu la requête introduite le 30 mai 2011 par laquelle la ville de La Louvière demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier 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 30 août 2011 fixant l'affaire à l'audience du 3 octobre 2011 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. d'OUTREMONT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me G. WINAND, loco Mes B. PAQUES et S. LEPRINCE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} 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 la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Un arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 1^{er} décembre 2005 reconnaît provisoirement comme site désaffecté devant être assaini ou rénové, en vertu de l'article 168, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le site d'activité économique n° SAE/LS152 dit "Boch-Kéramis" à La Louvière, comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à La Louvière, 2^{ème} division, section D, n^{os} 23s9, 23t9, 23g10, 23h10, 23n10, 23p10, 29e8, 32y4 et 34a9.

2. Eddy SOORS est propriétaire, depuis 2003, de l'ancien "Bon Marché", centre commercial sis à La Louvière, rue Kéramis, 28 ainsi que du parking qui se trouve à l'arrière de ce bâtiment. La parcelle sur laquelle se situe ce parking est cadastrée 2^{ème} division, section D, n° 34a9.

Un permis socio-économique a été délivré à Eddy SOORS en 2004. L'un des bâtiments du centre commercial est actuellement donné en location à un magasin Delhaize.

3. Le 26 janvier 2006, le requérant transmet ses remarques à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) et sollicite l'exclusion du parking, dont il est propriétaire, du périmètre du site à réaménager.

4. Le 1^{er} juin 2006, la D.G.A.T.L.P. adresse au requérant la lettre suivante :

" Suite au décret-programme du 23 février 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon, qui produit ses effets au 1^{er} janvier 2006, et en particulier son article 56, les sites d'activité économique désaffectés reconnus à la date d'entrée en vigueur de ce dernier décret ont la qualité de sites à réaménager au sens de l'article 169, § 4, nouveau.

Je vous signale que la Région considère que cette disposition transitoire s'applique aux sites d'activité économique désaffectés reconnus provisoirement en vertu de l'article 168, § 1^{er}, tel qu'en vigueur avant le 1^{er} janvier 2006.

L'arrêté du 1^{er} décembre 2005 confère donc au site «Boch-Kéramis» la qualité de site à réaménager au sens de l'article 169, § 4, du Code".

5. Le 14 juillet 2006, le requérant sollicite la révision du périmètre du site à réaménager sur la base de l'article 169, § 6, du CWATUP. Le même jour, la D.G.A.T.L.P. informe le requérant de la mise en œuvre de l'instruction administrative relative à sa demande de modification du périmètre du site considéré, conformément aux articles 168 et 169, §§ 1^{er} à 5, du CWATUP.

6. Le 5 septembre 2006, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) marque son accord sur l'exonération du rapport sur les incidences environnementales pour le retrait de la parcelle du requérant.

7. Dans son avis du 13 septembre 2006, le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) estime que la parcelle cadastrée à La Louvière, 2^{ème} division, section D, n° 34a9 peut être retirée du site sans faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales aux motifs que cette parcelle fait l'objet d'une exploitation en tant que parking d'un magasin de distribution alimentaire existant et qu'elle ne contient aucun élément de construction délabré.

8. Le 23 janvier 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial prend un arrêté modifiant l'arrêté du 1^{er} décembre 2005

constatant la désaffectation provisoire du site n° SAE/LS152 dit "Boch-Kéramis" à La Louvière. Cet arrêté modificatif exclut expressément du site la parcelle n° 34a9 au motif "que cette parcelle est bâtie et peut être exclue sans quasi obérer le réaménagement du reste du site".

9. Le 14 janvier 2008, le collège communal de la ville de La Louvière décide d'approuver le rapport d'incidences environnementales en vue de la désignation définitive d'un site à réaménager sur le site "Boch-Kéramis".

10. Le 16 septembre 2008, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial adopte un arrêté aux termes duquel il est arrêté provisoirement que le site n° SAR/LS152 dit "Boch-Kéramis" à La Louvière doit être réaménagé. Le périmètre du site est arrêté provisoirement suivant le plan n° SAR/LS152 annexé à l'arrêté et comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à La Louvière, 2^{ème} division, section D, n^{os} 23s9, 23t9, 23g10, 23h10, 23n10pie, 23p10pie, 29e8, 32y4 et 34a9pie. Le 1^{er} octobre 2008, cet arrêté est notifié au requérant.

Le périmètre de ce site reprend la propriété de la Manufacture Royal Boch, la propriété de la ville de La Louvière et une partie de la propriété d'Eddy SOORS, à savoir la venelle d'accès au parking situé à l'arrière du magasin Delhaize, ainsi qu'une petite partie de ce parking (soit la partie de la parcelle n° 34a9 directement contiguë au théâtre). Le restant du parking et la surface commerciale sont exclus de ce périmètre.

11. Le 8 octobre 2008, l'administration communale de La Louvière informe la population que la ville de La Louvière a introduit une demande de reconnaissance du site à réaménager n° SAR/LS152, dit "Boch-Kéramis", situé entre les rues Sylvain Guyaux, Kéramis, de la Loi, place communale, impasse de l'Opposition, Jean-Baptiste Nothomb et boulevard des Droits de l'homme, selon l'article 169, § 1^{er}, du CWATUP.

12. Une enquête publique est organisée du 8 au 22 octobre 2008, en application des articles 4 et 169, § 3, du CWATUP, avant la reconnaissance définitive du périmètre du site fixé provisoirement le 16 septembre 2008. Elle donne lieu à une réclamation introduite par le conseil du requérant, qui considère que le prescrit de l'article 167 du CWATUP n'est pas respecté et qu'il convient en conséquence d'exclure du périmètre du site à réaménager SAR/LS152, dit "Boch-Kéramis", la parcelle cadastrée La Louvière, 2^{ème} division, section D, n° 34a9, dont son client est propriétaire.

13. Le 13 octobre 2008, le collège communal de la ville de La Louvière décide de marquer son accord sur la proposition de périmètre "Sites à réaménager" provisoire et d'organiser une réunion avec Eddy SOORS, propriétaire du parking du Delhaize. Le collège communal considère notamment ce qui suit :

" [...]

Considérant que l'intégration de la voirie d'entrée du parking du Delhaize a été incluse dans la proposition de périmètre «sites à réaménager» à la demande de la ville. En effet, cette portion devra, à terme, être expropriée car elle permet l'accès à l'arrière du théâtre communal. Cette portion de voirie fait déjà l'objet d'une servitude de passage au profit de la ville de La Louvière;

Considérant que dans le schéma directeur d'aménagement du site «Boch Kéramis» repris dans le Rapport sur les Incidences Environnementales ainsi que dans le schéma d'aménagement proposé par le promoteur Willem & Co, l'entrée sur le site «Boch Kéramis» se fait parallèlement à cette voirie et un front bâti est construit le long de cette portion de voirie;

Considérant que cette portion de voirie est donc essentielle pour le développement futur du site «Boch Kéramis»;

Considérant qu'il est donc maintenant nécessaire de rencontrer Monsieur Soors afin de négocier avec lui la possibilité, pour la ville, d'acquérir cette portion de voirie et de pénétrer sur son parking par une autre voie;

[...]".

14. Le 14 octobre 2008, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de la ville de La Louvière émet un avis favorable.

15. Le 20 octobre 2008, le conseil communal décide de marquer, d'une part, son accord sur le principe de l'opération, sur la proposition de périmètre "Sites à réaménager" provisoire et, d'autre part, son accord de principe sur le type de réaménagement futur du site (à savoir : logement, commerces, équipement communautaire et de services public, loisirs, activité économique, ...).

16. Le 27 octobre 2008, le CWEDD donne l'avis suivant :

" Concernant le périmètre, le CWEDD remet un avis défavorable sur le périmètre proposé. A l'instar du bureau d'études, il estime en effet, dans un souci de cohérence, que la parcelle n° 34a9 doit faire partie du périmètre du site à réaménager (SAR) et de la réflexion globale de réaménagement. Indépendamment de cette modification de périmètre, le CWEDD estime que le site doit être réaménagé, vu notamment : [...];
Concernant le rapport, le CWEDD rappelle qu'il a remis un avis favorable à l'exonération du Rapport sur les incidences environnementales concernant la parcelle 34a9. Dans l'hypothèse où cette parcelle ne serait plus affectée à du parking, cet avis ne serait plus d'actualité [...]".

17. Le 7 novembre 2008, la commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) donne un avis favorable au projet.

18. Le 5 décembre 2008, le requérant introduit une demande de suspension et un recours en annulation contre l'arrêté ministériel précité du 16 septembre 2008 arrêtant provisoirement le périmètre du site n° SAR/LS152, dit "Boch-Kéramis (A. 190.608/XIII-5161).

19. Le 19 décembre 2008, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne délivre à la ville de La Louvière un permis d'urbanisme en vue d'étendre et de rénover le théâtre situé sur la place communale.

20. Le 20 février 2009, la direction de l'aménagement opérationnel soumet au Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial un projet d'arrêté définitif de réaménagement du site.

21. L'arrêt n° 191.381 du 12 mars 2009 déclare irrecevable le recours d'Eddy SOORS contre l'arrêté du 16 septembre 2008 dès lors qu'il s'agit d'un arrêté provisoire, préparatoire de l'arrêté décidant la désaffectation du site et sa rénovation. Le désistement d'instance est décrété par l'arrêt n° 195.461 du 30 juillet 2009.

22. Le 25 mai 2009, Eddy SOORS introduit un recours en suspension et annulation contre le permis d'urbanisme du 19 décembre 2008 relatif à l'extension et la rénovation du théâtre communal (A. 192.729/XIII-5279). L'arrêt n° 196.964 du 14 octobre 2009 rejette la demande de suspension de l'exécution dudit permis d'urbanisme. L'arrêt n° 212.228 du 24 mars 2011 annule celui-ci.

23. Le 30 juin 2009, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne adopte un arrêté aux termes duquel le périmètre du site à réaménager SAR/LS152 dit "Boch-Kéramis" à La Louvière est arrêté définitivement suivant le plan annexé et comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à La Louvière, 2^{ème} division, section D, n^{os} 23s9, 23t9, 23g10, 23h10, 23n10pie, 23p10pie, 29e8, 32y4 et 34a9pie.

24. Le 19 octobre 2009, Eddy SOORS introduit un recours en annulation contre l'arrêté précité du 30 juin 2009. Cette affaire, inscrite sous le n° A. 194.331/XIII-5401, a été fixée à l'audience du 3 mars 2011 et remise sine die à la suite du retrait de l'arrêté attaqué, l'auditeur concluant à l'annulation de celui-ci.

25. Le 23 décembre 2010, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne délivre à la ville de La Louvière un permis d'urbanisme pour la réalisation d'une nouvelle venelle d'accès de 9,60 mètres de long, vers le parking du Delhaize, sur le "Site Boch". Le requérant introduit une requête unique contre cette décision.

L'arrêt n° 214.642 du 14 juillet 2011 rejette la demande de suspension de l'exécution du permis d'urbanisme précité au motif que le requérant ne justifie pas d'un intérêt suffisant à agir. Le requérant a demandé la poursuite de la procédure (affaire n° 199.516/XIII-5827).

26. Le 28 février 2011, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité décide de retirer l'arrêté du 30 juin 2009 et adopte un nouvel arrêté ministériel arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/LS152 dit "Boch-Kéramis" à La Louvière. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cet arrêté est notifié à Eddy SOORS par courrier recommandé le 1^{er} mars 2011.

27. Le 23 mars 2011, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité autorise la ville de La Louvière à poursuivre en son nom l'expropriation pour cause d'utilité publique de la parcelle n° 34a9 pour une contenance de 7 ares 21 centiares.

L'arrêt n° 213.452 du 24 mai 2011 rejette la demande de suspension d'extrême urgence introduite contre l'arrêté précité;

Considérant que, par requête introduite le 30 mai 2011, la ville de La Louvière demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 167 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès, voire du détournement de pouvoir; que, dans une première branche, il soutient que l'acte attaqué ne tient pas compte du fait que la parcelle n° 34a9 est encore exploitée et ne démontre par ailleurs pas que le réaménagement envisagé ne portera pas atteinte à la poursuite de l'exploitation des activités présentes sur celle-ci; qu'il estime que les motifs de l'acte attaqué tentant de démontrer que la poursuite des activités ne sera pas compromise ne sont pas opportuns, se référant en cela au rapport déposé par l'auditeur rapporteur dans le recours en annulation, inscrit sous le n° de rôle A. 194.331/XIII-5401, dirigé contre

l'arrêté ministériel du 30 juin 2009 arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager litigieux, retiré par l'acte attaqué; qu'il s'interroge au sujet de la poursuite de l'activité de la moyenne surface commerciale avant et pendant la création du nouveau quartier, et de l'accès au parking; qu'il observe qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a encore été introduite concernant la partie de la parcelle du requérant reprise dans le SAR de sorte qu'il est impossible de connaître le sort qui lui sera réservé; qu'il affirme qu'il n'est donc pas établi qu'il servira les intérêts publics de la ville de La Louvière et que, contrairement à ce que prétend la partie adverse, la nouvelle bretelle d'accès ne permettra pas "une meilleure visibilité et une meilleure accessibilité que la venelle initiale" puisque l'inclusion de la parcelle dans le périmètre du SAR entraînera la suppression de l'enseigne existante à front de la place communale; qu'il constate qu'à la supposer même "légale" et opérationnelle, la nouvelle bretelle d'accès "aboutit" sur la parcelle visée dans le plan d'expropriation de la ville, de sorte que rien ne garantit qu'il pourra effectivement, en tout temps, garantir l'accès à la parcelle n° 34a9 et dès lors son exploitation; qu'il soutient que la réintroduction de la parcelle n° 34a9 dans le périmètre définitif du SAR n'a toujours pas été justifiée au regard du fait qu'elle fait actuellement l'objet d'une exploitation; qu'en effet, il estime que si l'accès au parking est inclus dans le périmètre du SAR, il n'a plus de garantie suffisante de disposer librement de sa propriété; que, selon lui, l'argumentation de la partie adverse manque en fait, que le motif de l'acte attaqué selon lequel

" 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 ou non indispensables - voire non nécessaires - à la poursuite de l'activité qu'elle a pour objectif de demander au titulaire d'un droit réel sur un site désaffecté d'y réaliser les études et travaux destinés à restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental; qu'elle ne vise pas à contrarier les initiatives privées mais bien à répondre au souci de la collectivité de voir effectuer sur un site et dans un délai raisonnable les travaux indispensables à son changement d'image et à sa requalification",

et le motif qui impose

" de procéder aux dépollutions nécessaires en fonction des affectations prévues et de prendre toutes les précautions afin de contenir l'espèce invasive *Buuleja davidii* lors de l'exportation des terres de déblais",

sont inapplicables au cas d'espèce puisque la partie de la parcelle n° 34a9 reprise dans le périmètre du SAR est essentielle pour la poursuite de l'exploitation des différents commerces présents sur le site, que ce terrain n'est pollué ni par des métaux, ni par des plantations invasives et qu'il n'est pas désaffecté; qu'enfin, il affirme qu'au vu de sa motivation, l'acte attaqué permet à la ville de La Louvière de prendre toutes actions pour construire un "bâtiment", mais ne contient aucune garantie quant au maintien en tout temps d'un accès utile et suffisant au parking et donc la pérennité de

l'exploitation et qu'en effet, le seul accès pour les camions au magasin seront la voirie et la bretelle d'accès débouchant sur la partie du parking faisant l'objet d'une expropriation en vertu de l'arrêté ministériel du 24 mars 2011; que, dans une seconde branche, il soutient que l'inclusion de la parcelle n° 34a 9 dans le périmètre du SAR a pour seul objectif de permettre à la ville de La Louvière d'exproprier cette parcelle sur la base de l'article 181 du CWATUPE, ce qui est attesté par l'arrêté ministériel du 24 mars 2011 qui en autorise l'expropriation d'extrême urgence pour cause d'utilité publique; qu'il estime que cet excès de pouvoir est avéré puisque les parties adverse et intervenante ne sont pas en mesure de présenter le projet définitif qui prendra place sur la parcelle n° 34a9 et que cette parcelle de très petite taille, toujours exploitée, non polluée, parfaitement entretenue, exclue précédemment du SAR, n'était pas indispensable au bon réaménagement des lieux; qu'il observe que la partie adverse ne justifie pas l'inclusion dans le périmètre du SAR de la parcelle n° 34a9 pour une surface de 715 m² alors que l'arrêté ministériel du 24 mars 2011 exproprie 721 m²; que, selon lui, l'auteur de l'acte attaqué s'est manifestement fourvoyé et a outrepassé ses pouvoirs puisque sa décision compromet la pérennité de son exploitation et que cet élément est manifestement contraire au prescrit de l'article 167, 1°, a, du CWATUPE;

Considérant, sur la première branche, que l'article 167 du CWATUPE 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 parties de biens immobiliers encore affectés à une activité, à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de cette activité;

b) à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers, sièges d'une activité mais occupés à titre précaire;

c) à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers affectés ou destinés au logement;

2° « réaménager un site » : mettre en œuvre des actes et travaux de réhabilitation, d'assainissement du terrain au sens de l'article 2, 10°, du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols du site visé au point 1°, de construction ou de reconstruction sur le site en ce compris les études y relatives; le Gouvernement peut arrêter la liste des actes et travaux";

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- " Considérant que Monsieur Soors, par la voix de son conseil maître Jacquelin d'Oultremont, conteste l'inclusion dans le périmètre du site d'une partie de la parcelle cadastrée 34a9 constituant l'accès au parking de 250 places du centre commercial dont il est propriétaire, rue Kéramis, 28;

Qu'il relève que, suivant l'article 167 du Code, une parcelle encore affectée à une activité ne peut être comprise dans le périmètre qu'à la condition expresse que cette inclusion n'empêche pas la poursuite de cette activité; qu'il estime qu'en l'occurrence cette inclusion met à mal la poursuite de l'exploitation du parking et du magasin;

Considérant que par son argumentation, Monsieur Soors prétend que l'inclusion de l'accès au parking dans le périmètre aurait nécessairement pour effet de supprimer cet accès, ce qui remettrait en question l'existence même de ce parking et la bonne poursuite de l'exploitation de la surface commerciale qu'il dessert;

Considérant que l'impasse de l'opposition a depuis lors fait place à une nouvelle voirie publique desservant la place communale et autorisée par un permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme le 25 janvier 2010; que cette nouvelle voirie est parallèle à la venelle d'accès actuelle sur toute sa longueur;

Considérant qu'une bretelle de liaison publique, d'une longueur de 9,60 m et d'une largeur de 7,60 m, sise sur le domaine public, relie cette nouvelle voirie à la limite de la parcelle n° 34a9;

Considérant que cette voirie est à présent entièrement réalisée;

Considérant qu'un permis d'urbanisme relatif à cette bretelle d'accès a été délivré par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme le 23 décembre 2010;

Considérant que la parcelle n° 34a9 est donc directement reliée à la nouvelle voirie publique, que cet accès est plus direct et plus sécurisant, offre une meilleure visibilité et une meilleure accessibilité que la venelle initiale, surtout dans le cadre du développement du nouveau quartier en cours, que l'accès au parking et à la moyenne surface commerciale sise sur la parcelle n° 34a9 est donc assuré, ainsi que, par conséquent, la poursuite de l'activité de la moyenne surface commerciale;

Considérant dès lors que l'inclusion de la parcelle (pie) contestée dans le périmètre du SAR ne fera nullement obstacle au maintien de l'activité de parking, respectant en cela le prescrit de l'article 167, a, du Code, contrairement à ce que prétend Monsieur Soors;

Considérant que cette nouvelle desserte est d'ailleurs tout à l'avantage de Monsieur Soors dès lors qu'elle permettra de réduire la longueur de l'accès et améliorera la visibilité du parking voire de la surface commerciale à partir de la voirie publique et du nouveau quartier à créer";

Considérant que s'il est exact que l'arrêté du 23 janvier 2007, pris en application de l'article 169, § 6, du CWATUPE, exclut la parcelle n° 34a9 du périmètre de réaménagement du site SAE/LS152 au motif que "cette parcelle est bâtie et peut être exclue sans quasi obérer le réaménagement du reste du site", l'acte attaqué expose la raison pour laquelle il convient toutefois de la réintroduire dans le périmètre définitif du SAR sans pour autant empêcher la poursuite de l'exploitation existante sur

le site litigieux, une bretelle de liaison publique reliant la nouvelle voirie à la limite de la parcelle n° 34a9 étant entièrement réalisée; qu'ainsi, contrairement à ce que prétend le requérant, l'acte attaqué tient bien compte du fait que la parcelle n° 34a9 est encore exploitée mais aussi du fait que, le 23 décembre 2010, le fonctionnaire délégué a délivré à la ville de La Louvière un permis d'urbanisme ayant pour objet la réalisation d'une nouvelle bretelle d'accès à la parcelle du requérant; que cette nouvelle voirie est publique, actuellement réalisée, quoi qu'en dise le requérant, et qu'elle est de nature à permettre la poursuite de l'activité commerciale présente sur le site, comme le relève précisément l'acte attaqué; que le fait que la nouvelle bretelle d'accès publique "aboutisse" sur la venelle expropriée par la ville de La Louvière, ne paraît pas, de prime abord, de nature à empêcher l'accès au parking et, partant, la poursuite de l'exploitation existante;

Considérant qu'il y a lieu aussi de rappeler que l'article 167, 1°, a, du CWATUPE dispose expressément que si le périmètre du SAR peut s'étendre à des biens immobiliers encore affectés à une activité, c'est à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de cette activité; qu'il s'ensuit que la ville de La Louvière ne pourra, sous peine de violer l'article 167 précité, poser dans le cadre du réaménagement du site aucun acte qui empêcherait la poursuite de l'activité du requérant; qu'en réalisant un nouvel accès à l'exploitation du requérant, la ville de La Louvière préserve précisément la poursuite de ladite exploitation;

Considérant, d'ailleurs, que, dans la requête en intervention qu'elle a introduite dans le cadre du recours en suspension et en annulation du permis d'urbanisme du 23 décembre 2010 (A. 199.516/XIII-5827), la ville de La Louvière précise ce qui suit :

" [...]

La confusion qu'entretient le requérant provient de ce que le premier plan masse proposé par le promoteur du réaménagement du site BOCH KERAMIS (Wilhem & Co) propose une continuité parfaite dans l'ensemble bâti du site BOCH qui enjamberait, par une passerelle, la voirie publique que constituerait la venelle d'accès à la passerelle n° 34a9. Pour cette raison, ce plan masse figurait la venelle d'accès en pointillé.

Ce plan masse n'a pas été approuvé par la Ville, le projet dans sa configuration définitive n'étant pas encore arrêté définitivement.

Toutefois, et il est capital d'insister sur ce point – la réalisation d'un tel projet n'aurait ni pour objectif, ni pour conséquence de compromettre la bretelle d'accès, qui est publique, ni d'entraver l'accès au parking de la moyenne surface commerciale. Il y a lieu de noter que l'entrée de l'actuelle venelle se présente d'ailleurs elle aussi sous la forme d'un porche (passage sous une ancienne tour en béton armé, vestige industriel de la parcelle). Le passage actuel se fait sous ce porche, ce qui n'entrave en rien la bonne exploitation de la moyenne surface commerciale.

Il est donc faux de prétendre que cette bretelle d'accès serait provisoire et que la construction d'un bâtiment prenant place sur cette voirie serait prévu" (p. 16 de la requête en intervention);

Considérant que le conseil de la ville de La Louvière a aussi expressément précisé, à l'audience du 3 octobre 2011, qu'il n'y a pas à ce jour de demande de permis introduite pour construire un bâtiment sur la venelle; qu'il déclare également qu'aucun bâtiment ne prendra jamais place sur cette venelle définitive qui ne sera par ailleurs jamais supprimée puisque destinée précisément à desservir à la fois l'arrière du théâtre et le parking du requérant;

Considérant qu'en outre qu'il ressort des explications données par la ville de La Louvière dans la requête en intervention déposée dans le cadre du recours contre l'arrêté ministériel wallon du 23 mars 2011 relatif à l'acquisition, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'une partie de la parcelle du requérant n°34a9 pour une contenance de 7 ares 21 centiares, qu'"[...] Il n'y a pas d'agenda caché à la ville de La Louvière qui n'a pas l'intention de supprimer ultérieurement la nouvelle bretelle d'accès au réseau de voiries BOCH. Le Fonctionnaire délégué de l'urbanisme, le Ministre de l'Aménagement du territoire et le Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville l'ont bien compris, qui ont accepté :

- En ce qui concerne le Ministre de l'Aménagement du territoire, d'inclure la venelle d'accès dans le périmètre du site SAR «BOCH KERAMIS» par arrêtés du 30 juin 2009 et 28 février 2011 [...];
- En ce qui concerne le Fonctionnaire délégué : de délivrer le permis d'urbanisme le 23 décembre 2010 pour la construction de la nouvelle bretelle d'accès publique reliant la parcelle n°34a9 à la voirie communale [...];
- En ce qui concerne les Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville et Ministre de l'Aménagement du territoire, de décréter d'utilité publique l'expropriation de cette venelle d'accès par un arrêté du 24 mars 2011 [...]"(page 6 de la requête en intervention);

Considérant que rien ne permet dès lors d'affirmer que la ville de La Louvière aurait l'intention de supprimer la bretelle d'accès publique régulièrement autorisée et d'entraver l'accès au parking de la moyenne surface commerciale;

Considérant, surtout, qu'en toute hypothèse et indépendamment des intentions de la ville de La Louvière, il ressort des circonstances particulières de la cause que l'acte attaqué n'a pas, en soi, pour effet d'empêcher la poursuite de l'activité commerciale présente sur la parcelle du requérant; qu'au contraire, l'acte attaqué n'a inclus la parcelle litigieuse que parce qu'une nouvelle bretelle d'accès avait été autorisée par le fonctionnaire délégué le 23 décembre 2010, reliant le reste de la parcelle n° 34a9 à la voirie publique;

Considérant, par ailleurs, que si l'on compare la venelle existante étroite et coudée et l'accès nouvellement réalisé, le motif de l'acte attaqué selon lequel ce dernier accès "est plus direct et plus sécurisant, offre une meilleure visibilité et une meilleure accessibilité que la venelle initiale, surtout dans le cadre du développement du nouveau quartier en cours, que l'accès au parking et à la moyenne surface commerciale sis sur la parcelle n° 34a9 est donc assuré, ainsi que, par conséquent, la poursuite de l'activité de la moyenne surface commerciale", n'est pas erroné, la suppression de l'enseigne du magasin Delhaize qui existe actuellement à front de la place communale étant sans incidence à cet égard;

Considérant, quant aux motifs de l'acte attaqué liés à la dépollution du site et à l'éradication d'une espèce invasive, cités par le requérant, qu'il y a lieu au préalable de remarquer que le deuxième "motif" cité est tiré de l'avant-dernier visa de l'acte attaqué relatant l'avis favorable émis le 27 octobre 2008 par le CWEDD, "estimant dans un souci de cohérence que la parcelle 34a9 doit faire partie du périmètre du site et de la réflexion globale de réaménagement; appuyant toutes les recommandations du rapport; recommandant de lever toutes les incertitudes restantes quant à la pollution du sol et de procéder aux dépollutions nécessaires en fonction des affectations prévues et de prendre toutes les précautions afin de contenir l'espèce invasive *Buddleja davidii* lors de l'exportation des terres de déblais";

Considérant qu'il n'est pas contesté, en l'espèce, que la parcelle du requérant n'est pas polluée et qu'elle est encore affectée à l'exercice d'une activité; que la motivation citée par le requérant est applicable au site, dans son intégralité, étant entendu que chacune des parcelles reprises dans celui-ci ne doit pas nécessairement faire l'objet d'une dépollution; qu'ainsi, s'il est exact que ces motifs ne sont pas, à proprement parler, applicables à la parcelle du requérant, cette circonstance n'a aucune incidence sur la régularité de la motivation de la décision entreprise;

Considérant, enfin, que le fait que l'accès au magasin, pour les camions, sont la voirie et la bretelle d'accès qui débouche sur la partie du parking faisant l'objet d'une expropriation en vertu de l'arrêté ministériel du 24 mars 2011, étant sans incidence sur la pertinence des motifs de l'acte attaqué relatifs à la réalisation de cette nouvelle voie d'accès garantissant la poursuite des activités de l'exploitation du requérant;

Considérant qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué et de l'ensemble des considérations qui précèdent que la partie adverse a bien eu égard à l'existence d'un accès suffisant au parking du requérant et, partant, à la poursuite de l'exploitation existante sur le site; que le requérant reste en défaut d'établir un

quelconque détournement de pouvoir ou une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse; que la première branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, quant à la seconde branche, que l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

" Considérant que, dans une optique de bon aménagement des lieux, il s'indique d'ériger un bâtiment qui prendrait place à la fois sur la venelle d'accès initiale, et, compte tenu de l'étroitesse de cette parcelle, insuffisante pour y implanter un bâtiment, sur la parcelle voisine parallèle, propriété communale, à front de la nouvelle voirie, que ceci permettrait de compléter harmonieusement l'ensemble immobilier de l'îlot «Boch-Kéramis» visé par le projet de réaménagement justifiant la fixation d'un périmètre de site à réaménager;

Considérant en effet que, sans cette construction, l'ensemble «Boch-Kéramis» resterait au contraire manifestement inachevé, accusant une rupture nette du bâti projeté le long des nouvelles voiries qui desservent l'îlot, que le réaménagement présentant une telle trouée manquerait de cohérence, ce qui serait accentué par l'aspect inesthétique des terrains de la parcelle n° 34a9 et la propriété communale laissés en l'état et le fait que le mur latéral du théâtre, contigu à l'accès, est un mur aveugle lui aussi fortement inesthétique;

Considérant qu'en termes d'image, le réaménagement de ces terrains est d'autant plus important que ceux-ci constituent l'entrée de l'îlot «Boch-Kéramis» par la place communale et offrent une perspective visuelle vers l'ensemble du site «Boch-Kéramis».

Considérant que Monsieur Soors estime par ailleurs que l'inclusion de cette parcelle n'est pas indispensable au réaménagement du site puisqu'il est possible de décaler le tracé de la voirie pour ne pas empiéter sur sa propriété;

Considérant que, ainsi qu'il a été exposé ci-avant, il n'est pas question de construire une voirie sur la venelle d'accès actuelle, partie de la propriété cadastrée n° 34a9 à inclure dans le périmètre de SAR, mais un immeuble à front de la nouvelle voirie publique partant de la place communale et complétant l'ensemble immobilier de l'îlot «Boch-Kéramis», que l'argument est donc erroné;

Considérant en outre que, suivant l'article 167 du Code, l'inclusion d'une parcelle ou partie de parcelle dans un site ne requiert nullement de caractère indispensable et que l'analyse de l'opportunité de tel ou tel aménagement relève des compétences de l'autorité régionale et communale.

Considérant que Monsieur Soors estime que le tracé de la voirie n'est pas encore suffisamment précis et que les esquisses réalisées prévoient des solutions alternatives n'incluant pas la parcelle en question;

Considérant que cet argument n'est plus d'actualité compte tenu de la réalisation effective de la voirie publique de l'îlot Boch-Kéramis au départ de la place communale et de la bretelle publique d'accès reliant le parking à cette voirie, et du fait que la parcelle n° 34a9 (pie) à inclure dans le périmètre de site à réaménager est destinée à recevoir un immeuble;

Considérant en outre que, par la détermination d'un périmètre de site à réaménager, l'autorité détermine un périmètre «capable» au sein duquel peuvent être menés les actes et travaux de réaménagement qui ne sont pas nécessairement fixés ni dans leur contenu ni dans leur extension au stade de la reconnaissance définitive du site; qu'on en veut pour preuve que cet arrêté ne fixe d'ailleurs pas la

destination du site, mais ouvre la porte à l'octroi de permis d'urbanisme en dérogation à la plupart des documents planologiques, en application de l'article 127, § 3, du Code;

Considérant que Monsieur Soors se réfère au préambule de l'arrêté du 23 janvier 2007 retirant provisoirement la parcelle cadastrée 34a9 suivant lequel cette parcelle est bâtie et peut être exclue du périmètre sans quasi obérer le réaménagement du site;

Considérant outre la réserve que contient ce libellé («sans quasi obérer»), que le parking qui constitue l'essentiel de cette parcelle reste bel et bien exclu du périmètre et que c'est seulement son accès qui y est inclus; que la motivation concernant le reste de la parcelle 34a9 reste tout à fait cohérente nonobstant l'inclusion d'une partie de la parcelle 34a9 et que dès lors l'argumentation par référence à la motivation de l'arrêté du 23 janvier 2007 manque en droit;

Considérant que Monsieur Soors justifie par la faible superficie de la parcelle le fait qu'elle ne serait pas indispensable au bon réaménagement du site;

Considérant que la question de superficie est sans pertinence dans une logique de bon aménagement du territoire; qu'il convient d'être exposé, contrairement à ce que prétend Monsieur Soors, que l'utilisation de la parcelle 34a9 est nécessaire au réaménagement cohérent et esthétique du site «Boch-Kéramis»;

Considérant qu'ainsi, l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles une partie de la parcelle n° 34a9 a été incluse dans le périmètre du SAR/LS152 dit "Boch-Kéramis"; que cette motivation renforcée par rapport à celle du précédent arrêté du 30 juin 2009 que l'acte attaqué retire, permet de comprendre la raison pour laquelle la partie adverse considère qu'il convient d'inclure une partie de la parcelle n° 34a9 dans celui-ci; que cette inclusion a en effet pour objectif de permettre l'érection d'un bâtiment qui prendrait place à la fois sur la venelle d'accès initiale et sur la parcelle voisine parallèle, propriété communale, à front de la nouvelle voirie, afin de compléter l'ensemble immobilier de l'îlot "Boch-Kéramis";

Considérant que le fait que les parties adverse et intervenante ne soient pas en mesure de présenter le projet définitif qui prendra place sur la parcelle n° 34a9 (pie) ne constitue pas la preuve d'un quelconque excès de pouvoir, la réalisation d'un tel projet ne constituant nullement un préalable obligé de la procédure de réaménagement du site; qu'à supposer même, comme l'a affirmé le requérant à l'audience, qu'un projet définitif d'aménagement du site aurait été adopté par la ville de La Louvière, ce que celle-ci cacherait, et qu'il prévoirait un bâtiment à la place de la nouvelle bretelle d'accès, cela ne peut avoir pour effet de rendre illégal l'arrêté attaqué; qu'à cet égard, il est renvoyé à l'examen de la première branche du moyen;

Considérant qu'en affirmant que la parcelle n° 34a9 n'était pas indispensable au bon réaménagement des lieux, le requérant tente en réalité de substituer, en opportunité, son appréciation à celle de la partie adverse; que, dès lors que l'acte attaqué ne compromet pas la pérennité des activités présentes sur le site,

la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation; que la seconde branche du moyen n'est pas sérieuse non plus;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation du principe de légitime confiance; qu'il soutient que la violation de ce principe est d'autant plus manifeste qu'il y a eu davantage que des "promesses ou des assurances préalables" puisque, dans le cadre de la précédente procédure de désaffectation du site, la partie adverse avait, par arrêté ministériel du 23 janvier 2007, modifié son arrêté du 1^{er} décembre 2005 constatant la désaffectation du site SAE/LS152, pour en exclure expressément la parcelle n° 34a9; qu'il affirme que la partie adverse inclut pour partie la parcelle n° 34a9 pour des raisons de bon aménagement des lieux, mais sans donner d'explication valable au regard de ce qu'autorisent les articles 167 et suivants du CWATUPE; que, selon lui, l'auteur de l'acte attaqué s'est "manifestement fourvoyé" en intégrant ladite parcelle au site de réaménagement puisque cette décision compromet la pérennité de l'exploitation du requérant, au mépris de l'article 167, 1°, a, du CWATUPE;

Considérant qu'en vertu du principe de la légitime confiance, l'administré doit pouvoir compter sur une ligne de conduite claire et bien définie de l'autorité ou sur des promesses qui lui auraient été faites par l'autorité dans un cas concret;

Considérant que la circonstance que la partie adverse ait, à la demande du requérant, décidé d'exclure l'intégralité de la parcelle n° 34a9 du périmètre du site n° SAR/LS152 dit "Boch-Kéramis" à l'occasion de l'adoption de l'arrêté ministériel du 23 janvier 2007 arrêtant provisoirement le périmètre du site précité, ne constitue ni une promesse ni une assurance de ne pas insérer une partie de cette parcelle dans le périmètre définitif de réaménagement du site; que, par ailleurs, il ressort des motifs reproduits à l'occasion de l'examen de la seconde branche du premier moyen que la partie adverse a exposé la raison pour laquelle il convient, selon elle, dans une optique de bon aménagement des lieux, de reprendre une partie de la parcelle n° 34a9 dans le périmètre du SAR; qu'il a aussi été démontré à l'occasion de l'examen du premier moyen que l'intégration d'une partie de la parcelle n° 34a9 dans le périmètre du SAR combinée à la réalisation d'une nouvelle voirie d'accès au site considéré ne compromet pas l'accès au parking de la surface commerciale situé sur ce dernier de sorte qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie dans le chef de la partie adverse; que le second moyen de la requête n'est pas sérieux;

Considérant que l'une des deux conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la ville de La Louvière est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-sept octobre deux mille onze par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.