

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 220.782 du 27 septembre 2012

A. 200.059/XIII-5882

En cause : **POURVOYEUR** Sophie,
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

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.

A. 200.170/XIII-5891

En cause : **DECAUX** Régina,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

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.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 mai 2011 par Sophie POURVOYEUR qui demande l'annulation de l'arrêté du 4 février 2011 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne, qui arrête

définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/WJP18 dit "Sucrerie" à Chastre (affaire A. 200.059/XIII-5882);

Vu la requête introduite le 13 mai 2011 par Régina DECAUX qui demande l'annulation de l'arrêté précité du 4 février 2011 (affaire A. 200.170/XIII-5891);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les rapports de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établis sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu les notifications des rapports aux parties, les lettres valant demandes de poursuite de la procédure de la partie adverse et la lettre valant dernier mémoire de la partie requérante dans l'affaire A. 200.059/XIII-5882;

Vu les ordonnances du 24 mai 2012, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 13 septembre 2012 à 9.30 heures;

Vu les lettres du 13 juin 2012 informant les parties de la remise des affaires à l'audience du 20 septembre 2012 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie requérante dans l'affaire A. 200.059/XIII-5882, Me J. BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie requérante dans l'affaire A. 200.170/XIII-5891 et Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

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

Considérant que les deux recours sont connexes; qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 30 juillet 2007, est introduite auprès de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.), une demande visant à définir le périmètre d'un site à rénover situé à Chastre (à la limite du territoire de la commune de Walhain), "reprenant le site occupé par la place de la Gare, la centrale à béton Nalet et l'ancien site Brichard et implanté dans le triangle délimité par la rue de la Sucrerie, la rue Ledocte et la place de la Gare". La demande précise les parcelles cadastrales visées : Chastre-Villeroux-Blanmont, section B,

- n° 84v9 : centrale à béton en activité, propriété de Monsieur NALET;
- n°s 84r9, 84x, 84z5 : ancien site "Brichard" désaffecté, propriété de Monsieur NALET;
- n° 84eg : entrepôt, propriété de Monsieur LEURQUIN;
- n°s 84n8, 84m8 : friche inexploitée, propriété de Monsieur LEURQUIN;
- n°s 84a9, 84b9, 84c7 : parcelles occupées par une banque, une pizzeria, une boucherie, un appartement et un parking, propriétés de Monsieur CORDY.

2. Le 27 février 2008, la commune de Chastre introduit auprès de la D.G.A.T.L.P., une demande visant à définir le périmètre d'un site à rénover situé à Chastre (à la limite du territoire de la commune de Walhain), situé "entre la place de la Gare, la rue Ledocte et la rue de la Sucrerie". Le périmètre regroupe les mêmes parcelles cadastrales que celles proposées dans le premier projet, plus une, celle de Sophie POURVOYEUR, requérante dans l'affaire A. 200.059/XIII-5882 :

- n°s 84r9, 84x, 84z5 : site de l'ancienne sucrerie, propriété de la S.A. INTEREST COMPANY;
- n° 84v9 : centrale à béton en activité, mais à désaffecter, propriété de la S.A. INTEREST COMPANY;
- n° 84eg : entrepôt utilisé, mais à désaffecter;
- n°s 84n8 et 84m8 : "friche exploitée/entrepôt/ancienne habitation, propriété de Monsieur Vandendael Clément";
- n°s 84a9, 84b9, 84c7 : parcelles occupées par une banque, une pizzeria, une boucherie, un appartement et un parking, propriétés de Michel CORDY;
- n° 84r8 : "ancien château complètement détruit par un incendie et parc laissé à l'abandon", propriété de Sophie POURVOYEUR.

La demande précise en outre ce qui suit, à propos de terrains appartenant à la S.N.C.B. :

" [...]

Par ailleurs, la parcelle appartenant à la SNCB et qui couvre la plus grande partie de l'espace public projeté est intégrée au périmètre. A ce jour la commune n'est

pas titulaire d'un droit réel mais les discussions avec la SNCB Holding et Infrabel pour une emphytéose sur les parcelles concernées ont débuté.

Selon votre avis initial, le statut actuel de ce terrain est difficilement compatible avec le principe de SAR mais il y a une étroite dépendance des parcelles concernées et l'espace public qui le jouxte et qui nécessite une totale réaffectation.

Vos services jugeront de l'utilité de maintenir les parcelles SNCB-Holding et Infrabel dans le périmètre.

[...]".

A la demande est joint un plan reprenant les parcelles cadastrales concernées et le périmètre du site à rénover. Le plan atteste que c'est toute la superficie de la parcelle cadastrale 84r8, appartenant à Sophie POURVOYEUR, qui est incluse dans le périmètre du site à rénover, en ce compris deux bâtiments : le château et l'ancien laboratoire de l'ancienne sucrerie.

3. La division de l'aménagement et de l'urbanisme écrit le 25 mars 2008 qu'elle entame la procédure visée aux articles 167 à 171 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

4. Le rapport sur les incidences environnementales (RIE) est réalisé par "EPU-re - équipe pluridisciplinaire d'Urbanité - revivre Ensemble" en février 2009. Il précise le projet de réaménagement, qui comprendra "la démolition partielle des bâtiments existants, la rénovation des façades emblématiques de la Sucrerie, l'assainissement du site, la construction de nouveaux immeubles de logements collectifs et unifamiliaux, un aménagement des abords pour valoriser qualitativement la place et les accotements de la voie ferrée" (RIE, résumé non technique, p. 141).

Il est accusé réception du rapport sur les incidences environnementales le 3 juin 2009.

5. Un arrêté ministériel du 5 juin 2009 arrête provisoirement le réaménagement du site n° SAR/WJP18 dit "Sucrerie" à Chastre. Cet arrêté, auquel un plan est annexé, ne reprend plus la totalité de la parcelle cadastrale n° 84r8, appartenant à Sophie POURVOYEUR, mais une petite partie de celle-ci, prise dans le parc de la propriété. L'arrêté est notifié aux propriétaires des parcelles concernées par un courrier du 19 juin 2009, qui demande de transmettre leurs avis dans un délai de trente jours.

6. Une enquête publique se déroule du 29 juin au 13 juillet 2009.

7. Le 9 juillet 2009, Régina DECAUX, qui est titulaire d'un droit d'habitation sur la parcelle n° 84r8, adresse au collège communal de Chastre, par l'intermédiaire de son avocat, un courrier contestant l'insertion d'une partie de la parcelle dans le périmètre du site à réaménager (SAR).

8. Le 17 juillet 2009, Sophie POURVOYEUR adresse à la partie adverse un courrier contestant l'insertion d'une partie du jardin de la parcelle n° 84r8 dans le périmètre du SAR.

9. Le collège communal de Chastre "marque son accord sur le périmètre du site tel que fixé par l'arrêté du 23 [lire 5] juin 2009" dans une délibération du 16 juillet 2009.

10. L'avis du conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) du 16 juillet 2009 estime "que le rapport sur les incidences environnementales répond de manière incomplète au contenu minimum prescrit par l'article 168 du CWATUP".

11. Le 23 juillet 2009, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur le projet.

12. Le 27 août 2009, INFRABEL transmet les remarques suivantes à la partie adverse :

- " 1. Le périmètre englobe des installations ferroviaires toujours en service : quai et abris voyageurs.
- 2. INFRABEL, en tant que gestionnaire du réseau ferré, doit préserver l'avenir. Comme le contrat de gestion qui la lie à l'Etat prévoit l'obligation d'étudier les besoins éventuels pour une augmentation de l'offre de transport, INFRABEL se doit d'envisager la possibilité de mettre à quatre voies la ligne 161 entre OTTIGNIES et NAMUR. Ce projet nécessiterait un élargissement conséquent de la plate-forme de la ligne ferroviaire au droit du site de la Sucrierie. Ainsi, une zone de réservation de 20,10 m à compter du rail extérieur de la voie ferrée doit être prise en compte (voir annexes 1 et 2) dans le cadre de l'étude de réhabilitation du site de la Sucrierie. Tout aménagement irréversible dans cette zone de réservation n'est pas autorisé. Il serait dès lors judicieux de revoir en conséquence le périmètre proposé du Site à rénover.

[...]"

13. Le 10 septembre 2009, la commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) émet un avis favorable.

14. Le 4 février 2011, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité arrête définitivement le périmètre du site à réaménager "Sucrerie" à Chastre, qui inclut une partie de la parcelle n° 84r8. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notamment motivé comme suit :

" [...]

Vu la lettre du 17 juillet 2009 de madame Sophie Pourvoyeur, s'opposant formellement à l'inclusion d'une partie de son jardin cadastré 84r8 partie dans le périmètre du site de par le fait que ni l'arrêté ni le rapport d'incidences ne motive son inclusion et ce pour en faire une aire de parcage et hors périmètre une voie publique de liaison et de fond de verdure pour le surplus alors qu'il est en zone d'habitat rural, expliquant que la propriété a été remise en état à grands frais au moment de son acquisition en 1972, qu'elle a été habitée depuis 1981 et quittée en 1998 suite aux nuisances, au vandalisme systématique, à l'arriéré judiciaire et, en octobre 1999 sa destruction par un incendie criminel; faisant remarquer que le projet privé démesuré de réaménagement n'aborde aucune alternative à l'esquisse envisagée; refusant que le projet supprime ou limite la servitude conventionnelle de passage concédée à perpétuité sur les parcelles 84x8 et 84p9 et faisant des réserves sur le plan de la modification de la déclivité du sol et de son raccordement à l'eau qui passe par la servitude;

[...]

Considérant que l'inclusion de la parcelle 84r8 partie dans le périmètre assure sa cohérence au regard d'un aménagement futur;

Considérant en effet que, compte tenu de son imbrication dans le reste du site, extraire du site cette partie de parcelle le priverait des potentialités normales de valorisation de cette parcelle eu égard aux projets de reconversion d'ensemble du site, dont pourrait d'ailleurs bénéficier le propriétaire de cette parcelle; considérant par ailleurs que cette partie de parcelle ne présente dans son état actuel pas d'intérêt majeur pour l'occupant du reste de la parcelle 84r8;

Considérant la réclamation adressée lors de l'enquête publique par maître Ph. Bouillard pour madame R. Decaux, domiciliée rue du Monastère, 42, bte 4 à 1000 Bruxelles, titulaire d'un droit d'habitation sur la parcelle 84r8 consacré par acte notarié du 15 décembre 1982;

Considérant que la situation actuelle d'isolement du château et de son parc par rapport au site industriel et qu'il s'agit de la seule parcelle de petite dimension incluse dans le site, n'induisent en rien, dans la perspective d'une reconversion optimale de l'ensemble du site, la nécessité du maintien de cet isolement;

Considérant que l'inclusion de la propriété de la SNCB holding dans le périmètre assure sa cohérence au regard d'un aménagement futur, étant entendu qu'aucun aménagement irréversible n'est prévu dans la zone de réservation demandée par la SNCB holding.

[...]".

L'acte attaqué est notifié à Sophie POURVOYEUR par un courrier de la partie adverse du 4 mars 2011;

Considérant que, dans les deux requêtes, les requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 167 du CWATUP et de l'excès de pouvoir; qu'elles l'exposent comme suit :

- " En ce que l'arrêté litigieux intègre dans le périmètre du site à réaménager la parcelle 84r8 pie, sise en zone d'habitat rural au plan de secteur, tout à fait périphérique par rapport au site d'activité économique à réaménager, sis en zone d'activité économique mixte au plan de secteur;

Que cette parcelle est selon l'arrêté litigieux «imbriquée» dans «le site à réaménager»; qu'en fait elle n'est insérée dans le site que parce que celui-ci y inclut également et bizarrement, côté chemin de fer, une zone de réservation de propriété de la SNCB Holding;

Que tant la zone de réservation de la SNCB que la parcelle 84r8 pie sont des terrains non bâtis qui, d'une part, n'ont jamais été destinés à une activité économique et, d'autre part, ne nécessitent aucun réaménagement;

Que c'est tout particulièrement le cas de la parcelle 84r8 pie, sise en zone d'habitat rural, qui est un simple jardin, dépendance de la propriété «Pourvoyeur» qui ne nécessite strictement aucun réaménagement ni aucune valorisation;

Que l'état actuel de cette parcelle-jardin n'est en aucune manière contraire au bon aménagement des lieux et n'affecte en rien le tissu urbanisé.

Que cette parcelle est étrangère au site industriel sis de l'autre côté de la voirie, la rue Ledocte;

Qu'elle est intégrée au site à réaménager exclusivement aux fins de «valoriser» celui-ci, au sens économique de l'expression, au mépris de la propriété de la requérante;

Alors que l'article 167 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie définit le site à réaménager comme «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»;

Que si un site à réaménager peut s'étendre à un ou des biens immobiliers affectés ou destinés au logement, encore faut-il que ce bien constitue une atteinte au bon aménagement des lieux ou à la structuration du tissu urbanisé;

Que pareille atteinte n'est manifestement pas portée par un simple jardin dépouillé de toute construction; qu'il ne peut être intégré dans un site à réaménager par simple convenance;

De sorte que l'arrêté qui intègre dans le périmètre d'un site à réaménager un bien étranger à ce site, au mépris des paramètres normatifs constitutifs d'un site à réaménager, est irrégulier";

Considérant que la partie adverse répond dans les termes suivants :

- " Selon l'article 167 du CWATUPE, «le site à réaménager est 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».

Il va de soi, en l'espèce, à la lecture du plan cadastral annexé à l'acte attaqué, que cette partie de biens constitue bien une déstructuration du tissu urbanisé dès lors que l'exclure du périmètre du site est contraire au bon aménagement des lieux et mettrait à mal le projet de reconversion d'ensemble du site.

Au reste, la requérante n'établit pas quel intérêt majeur présenterait cette partie de parcelle, raison pour laquelle on ne pourrait pas l'inclure dans le périmètre.

L'exclure du site reviendrait à découper de manière non harmonieuse le périmètre à réaménager.

[...]"

que, à l'argument de la partie adverse selon lequel la requérante ne démontrerait pas l'intérêt qu'aurait, pour elle, la partie litigieuse de sa parcelle, Sophie POURVOYEUR réplique que c'est au contraire à la partie adverse de motiver le choix d'insérer dans le périmètre du SAR la parcelle de la requérante;

Considérant que l'article 167 du CWATUP définit le site à réaménager comme "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 [...]; le périmètre peut également s'étendre [...] à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers affectés ou destinés au logement";

Considérant que les biens inclus à titre principal répondent aux caractéristiques suivantes :

- ils ont auparavant été destinés à accueillir une activité, peu importe leur affectation économique ou non, à l'exclusion de ceux affectés au logement; tout type de site ayant connu une activité quelconque pouvant faire l'objet d'une telle reconnaissance (hôpitaux, installations sportives ou culturelles, infrastructures de transport, ...);
- ils sont contraires au bon aménagement des lieux ou constituent une déstructuration du tissu urbanisé;

Considérant que les biens inclus à titre accessoire sont notamment les biens destinés ou affectés au logement;

Considérant qu'en l'espèce, la partie de la parcelle cadastrale n° 84r8 en cause, qui est incluse dans le périmètre du SAR, n'a jamais accueilli, s'agissant d'un jardin, "une activité" au sens de l'article 167 du CWATUP, de sorte qu'elle ne

pouvait être incluse dans le périmètre du SAR; qu'en outre, l'acte attaqué ne démontre pas en quoi le maintien de cette parcelle dans son état actuel serait contraire au bon aménagement des lieux ou constituerait une déstructuration du tissu urbanisé, son inclusion dans le périmètre du SAR étant justifiée par la circonstance, étrangère à la condition fixée par l'article 167, qu'elle assurerait "sa cohérence au regard d'un aménagement futur"; qu'au demeurant, cette dernière affirmation n'est pas démontrée, si ce n'est par une formule générale et imprécise selon laquelle, "compte tenu de son imbrication dans le reste du site, extraire du site cette partie de parcelle le priverait des potentialités normales de valorisation de cette parcelle eu égard aux projets de reconversion d'ensemble du site, dont pourrait d'ailleurs bénéficier le propriétaire de cette parcelle"; qu'enfin, il n'appartient pas aux requérantes d'établir l'intérêt majeur que présenterait pour elles cette partie de parcelle, et la raison pour laquelle on ne pourrait pas l'inclure dans le périmètre du SAR; qu'au contraire, c'est à la partie adverse à démontrer, ce qu'elle ne fait pas, en quoi l'état actuel de la parcelle qu'elle décide d'inclure dans le périmètre du SAR serait contraire au bon aménagement des lieux ou constituerait une déstructuration du tissu urbanisé; que le premier moyen est fondé;

Considérant que le bien-fondé des autres moyens ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A. 200.059/XIII-5882 et A. 200.170/XIII-5891 sont jointes.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 4 février 2011 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne, qui arrête définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/WJP18 dit "Sucrerie" à Chastre.

Article 3.

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
vingt-sept septembre deux mille douze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.