

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.311 du 8 novembre 2012

A. 199.914/XIII-5869

En cause : **SOORS** Eddy,
ayant élu domicile chez
Mes Eric CUSAS et
Jacquelin d'OULTREMONT, avocats,
boulevard Louis Schmidt 28
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 21 avril 2011 par Eddy SOORS en ce qu'il demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne 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 sa parcelle 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 l'arrêt n° 216.095 du 27 octobre 2011 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 14 novembre 2011 par la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2011 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 M^{me} 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 18 juin 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 octobre 2012 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. DUMORTIER, loco Mes E. CUSAS et J. d'OULTREMONT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me 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 éléments utiles à l'examen du recours sont résumés dans l'arrêt n° 216.095 du 27 octobre 2011;

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

1. Le 15 février 2012, le juge de paix de La Louvière prononce l'expropriation pour cause d'utilité publique de la parcelle cadastrée section D, numéro 34a9pie, pour une contenance de 7 ares et 21 centiares.

2. L'arrêt n° 221.310, du 8 novembre 2012, rejette le recours en annulation du permis d'urbanisme délivré à la ville de La Louvière pour la réalisation d'une venelle d'accès vers le parking du Delhaize, sur le "Site Boch", impasse de l'Opposition, au motif que le requérant ne justifie pas d'un intérêt suffisant à agir;

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 reproche à l'acte attaqué de ne pas avoir tenu compte du fait que la parcelle n° 34a9 est encore exploitée et de ne pas démontrer par ailleurs 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 ensuite 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; qu'il estime 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, le seul accès pour les camions au magasin étant la voirie et la bretelle d'accès projetées 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° 34a9 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 que, dans son mémoire en réplique, à propos de la garantie d'accès au parking et à la surface commerciale, le requérant ne conteste pas, à l'instar de la partie adverse qu'il cite, qu'il est indispensable de lui garantir un accès équivalent à celui de la venelle d'accès actuelle; qu'il regrette toutefois que, selon les plans déposés par la S.A. "WILHELM & Co", un tel accès n'existe pas et soutient que l'accès à l'arrière du théâtre pourra se réaliser directement par les parkings du centre commercial de "WILHELM & Co", sans qu'il soit besoin d'une nouvelle bretelle d'accès; qu'il soutient que, dans l'attente de l'arrêt du Conseil d'Etat sur la légalité du permis d'urbanisme autorisant la bretelle d'accès (A. 199.516/XIII-5827), l'argumentation des parties adverse et intervenante, selon laquelle l'inclusion de la parcelle dans le périmètre du site à réaménager n'a pas pour effet de mettre à mal la poursuite de l'exploitation du parking et de l'activité commerciale dans la mesure où elle est assurée par la réalisation d'une nouvelle bretelle d'accès, manque en fait et en droit; qu'il rappelle que la nouvelle bretelle d'accès n'est, à ce jour, pas opérationnelle et, en tout état de cause, ne permettra pas l'accès au parking des différentes surfaces commerciales puisque les travaux de la nouvelle voirie ne sont toujours pas terminés; qu'il fait aussi valoir à propos de la bretelle d'accès que celle-ci n'est pas incluse dans le domaine public, qu'elle a été construite sans fondation empêchant de la sorte l'achalandage des camions de type "semi-remorques" de 18 tonnes par essieu, qu'elle aboutit sur un mur mitoyen dont la démolition n'a pas encore été sollicitée par la ville, et qu'au vu des plans déposés par le promoteur, le centre commercial est enclavé; qu'il constate en outre qu'il ressort du schéma directeur adopté par le collège communal de la ville de La Louvière qu'un bâtiment (adossé en partie au mur du théâtre) de bureaux et de commerce prendra place sur cette nouvelle bretelle d'accès; qu'il observe que la ville de La Louvière a explicitement précisé dans le cadre de la procédure d'expropriation I devant le juge de paix qu'"il est prévu à cet endroit de couvrir la bretelle d'accès par un porche qui reliera les deux bâtiments de part et d'autre de la bretelle qui subsiste"; qu'il s'interroge encore sur ce qu'il adviendra de la bretelle d'accès au moment de la construction de ce bâtiment et comment l'accès sera garanti en tout temps à son parking dans la mesure où il s'agit de l'unique accès à la zone de déchargement pour les camions des différentes surfaces commerciales; qu'une telle incertitude ne permet pas, selon lui, en l'absence de document visualisant la future construction, ni de connaître les dimensions précises (hauteur, largeur, etc.) de ce porche et le phasage de ces travaux, ni de soutenir, malgré les affirmations de la partie adverse, que l'accès au parking du centre commercial sera bel et bien garanti; qu'il soutient qu'en réalité, l'inclusion de la parcelle 34a9 (pie) dans le périmètre du SAR/LS 152 ne trouve aucune justification correcte ou cohérente au regard des dispositions de l'article 167 du CWATUPE et qu'en autorisant celle-ci, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et a violé les dispositions de cet article; qu'il relève, enfin, que le projet de réaménagement du site "Boch-Keramis" tel qu'il est

actuellement configuré (cf. schéma directeur du 30 mai 2011) et proposé par le partenaire privé désigné par la ville de La Louvière, démontre qu'une seconde expropriation (Expropriation II) est en cours sur le parking du requérant dans le but de créer une passerelle reliant le centre commercial de la S.A. WILHELM & Co au centre-ville de La Louvière; que, selon lui, la nouvelle bretelle d'accès va déboucher sur le domaine exproprié et, ensuite, sur la seconde expropriation du parking "en colonne d'air" pour laquelle un arrêté ministériel a été adopté le 24 août 2011; que, dans ces circonstances, il dit craindre que l'excellente visibilité du centre commercial du requérant depuis la place communale sera bouchée par le bâtiment à construire sur la venelle d'accès et en porche sur la bretelle d'accès, et ce, en contradiction même avec les considérants de l'acte attaqué; qu'il rappelle, par ailleurs, que la portion de la parcelle 34a9 (pie) comprise dans le SAR au-delà de la venelle (arrière du théâtre) appartient aujourd'hui à la ville de La Louvière et que cet espace est indispensable à l'exploitation du centre commercial car il en constitue son seul accès, notamment pour l'achalandage des magasins; qu'il invoque, pour le surplus, le fait que l'accès au parking de la S.A. WILHELM & Co fera perdre le caractère privé du parking du requérant et qu'à cet égard, l'expert judiciaire émet également des réserves sur le maintien des emplacements de parking et donc sur l'exploitation des activités de celui-ci;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant estime qu'il convient de distinguer le permis du 23 décembre 2010 visant la réalisation de la bretelle d'accès et l'arrêté ministériel adoptant définitivement le site à réaménager; qu'il insiste sur le fait qu'il a un intérêt réel à demander l'annulation de l'acte attaqué et que ce n'est pas l'existence du permis d'urbanisme "bretelle" du 23 décembre 2010 qui permet de considérer ou non que le centre commercial est enclavé et ne peut poursuivre son activité mais bien sa mise en œuvre; qu'il rappelle que la bretelle d'accès n'a pas été réalisée et que la partie réalisée sans permis a fait l'objet d'un ordre de cesser les travaux et d'un procès-verbal d'infraction; qu'il affirme que le permis d'urbanisme délivré le 23 décembre 2010 est périmé et que, dès lors, il est impossible de se fonder sur celui-ci pour affirmer qu'il permet de désenclaver le centre commercial; qu'il cite à l'appui de son argumentation le courrier adressé par le fonctionnaire délégué à la ville de La Louvière; qu'il en déduit que sans l'actuelle venelle d'accès, faisant l'objet d'un classement en SAR, et à défaut d'une solution opérationnelle, les permis des 25 janvier 2010 et 23 décembre 2010 étant selon lui "périmés" et faisant "tous deux l'objet d'un procès-verbal d'infraction", il est impossible d'exploiter le centre commercial et le classement de sa parcelle en SAR est illégal; qu'il réitère sa demande "d'annuler l'acte attaqué en ce qu'il comprend [sa] parcelle 34a9(pie)"; qu'il indique que même si la parcelle litigieuse a fait l'objet d'une expropriation par jugement du 15 février 2012, il conserve son intérêt à agir contre le classement de ladite parcelle en SAR dès lors que la partie expropriée

permet l'accès à son parking et au centre commercial; qu'il dit également avoir introduit une action en révision contre le jugement d'expropriation précité;

Considérant que l'arrêt n° 216.095 du 27 octobre 2011 rejetant la demande de suspension est rédigé comme suit :

" [...]

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 oeuvre 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;

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 (WILHELM & 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 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, dans l'affaire n° 199.516/XIII-5827, l'arrêt n° 221.310, du 8 novembre 2012, rejette la requête en annulation au motif que le requérant n'a pas intérêt au recours dirigé contre le permis d'urbanisme autorisant le nouveau

tronçon de voirie délivré le 23 décembre 2010 par le fonctionnaire délégué à la ville de La Louvière, cette nouvelle bretelle, qui permet l'accès à l'arrière du théâtre et au parking du centre commercial du requérant, constituant, en effet, à la suite du réaménagement du site, le seul accès à ce dernier; que ce permis d'urbanisme est désormais définitif et permet la poursuite de l'exploitation de l'activité commerciale existante sur la parcelle du requérant, la circonstance que l'accès à l'arrière du théâtre puisse, le cas échéant, se réaliser directement par les parkings du centre commercial étant sans incidence à cet égard; que, par ailleurs, la circonstance que la nouvelle bretelle d'accès ne serait actuellement pas totalement opérationnelle n'est pas de nature à entacher l'acte attaqué d'illégalité; que la péremption telle que mentionnée dans le courrier envoyé le 22 mai 2012 par le fonctionnaire délégué à la commune indiquant que "selon Maître d'OULTREMONT (avocat du requérant) les travaux relatifs à la construction des voiries et espaces publics ont débuté récemment alors que le permis d'urbanisme du 25/01/2010 est périmé depuis le 25/01/2012", que ses services n'ont reçu "aucune demande de prorogation de ce permis et aucun avis de début de travaux" et invitant la commune "à stopper immédiatement les travaux en cours relatifs à ce permis et à réintroduire une nouvelle demande" ne concerne que le permis "voiries" délivré le 25 janvier 2010; que celle-ci ne concerne aucunement le permis "bretelle" délivré le 23 décembre 2010 comme le prétend erronément le requérant; que ni les pièces fournies par le requérant ni les arguments qu'il soulève dans son dernier mémoire ne permettent d'établir une quelconque illégalité de l'acte attaqué sur ce point;

Considérant que, si aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite à ce jour concernant la partie de sa parcelle reprise dans le périmètre du SAR, l'acte attaqué n'empêche cependant pas, en soi, la poursuite des activités existantes sur le site et que la légalité de cet acte ne dépend pas de l'existence de pareilles demandes de permis d'urbanisme; qu'en outre, les difficultés d'accès au parking du requérant pendant d'éventuels travaux de construction d'un porche au-dessus de la bretelle d'accès, ne découleraient pas de la décision entreprise, mais d'un permis d'urbanisme autorisant, le cas échéant, la réalisation d'un tel projet;

Considérant, enfin, que la circonstance qu'un porche serait construit à l'avenir au-dessus de la venelle d'accès n'a pas pour effet d'entacher d'erreur le motif de l'acte attaqué selon lequel ce nouvel 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; qu'en effet, le magasin du requérant n'est actuellement pas visible depuis la place communale, son existence étant renseignée par une enseigne située à front de cette place qu'il conviendra, le cas échéant, de déplacer à un autre endroit;

Considérant qu'aucune branche du premier moyen n'est fondée;

Considérant, quant au second moyen, que, dans son dernier mémoire, le requérant dit "s'en réfère[r] au rapport de l'auditeur sur ce point"; que le premier auditeur rapporteur conclut que "le deuxième moyen de la requête n'est pas fondé"; que le requérant a manifestement entendu renoncer à son second moyen,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit novembre 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.