

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.813 du 14 janvier 2015

A. 213.823/XIII-7121

En cause : **la Société anonyme SOTRIM,**
ayant élu domicile chez
Me Nathalie DEMARQUE, avocat,
chaussée de Luigne 366
7712 Herseaux,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 26 septembre 2014 par la société anonyme (S.A.) SOTRIM en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution de l'arrêté ministériel du 10 juin 2014 arrêtant définitivement le périmètre du site n° SAR/TLP219 à réaménager dit "Quincaillerie BRIDOU" à Tournai;

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

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 décembre 2014 fixant l'affaire à l'audience du 7 janvier 2015 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me N. DEMARQUE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

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

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

1. La S.A. SOTRIM est propriétaire d'un bien immobilier à Tournai cadastré 1^{ère} division, section F, n° 121 p, d'une contenance totale de 8 ares et 51 centiares.

2. Par un contrat de bail du 25 mars 2010, la S.A. SOTRIM donne en location à la S.A. SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING l'immeuble sis sur la parcelle n° 121 m et étend le contrat de bail par un avenant du 24 avril 2010 à la parcelle n° 121 p qui sert de parking.

3. Par une délibération du 13 août 2009, le collège communal de Tournai sollicite du Gouvernement wallon la reconnaissance d'un périmètre de site à réaménager (SAR) "couvrant une partie (sur une superficie évaluée à environ 660 m²) située en zone arrière du bien immobilier cadastré, ou l'ayant été, Tournai 1^{ère} division, section F n° 121, indice P (F 121 p), d'une contenance totale de 8 ares 51 ca".

4. Le bien est situé en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique, au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981. Il est également situé au cœur d'un îlot faisant, pour partie, l'objet d'une opération de revitalisation urbaine dite de "l'îlot Palace". La partie concernée par le SAR est constituée, d'une part, d'anciens hangars situés à l'arrière de l'immeuble loué à la banque et qui sont réservés aux véhicules du personnel et des clients de celle-ci et, d'autre part, d'un immeuble de style Louis XIV à l'abandon.

5. Le 30 novembre 2009, la direction de l'aménagement opérationnel de la DGO4 - aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie - sollicite l'avis du conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) et de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) quant à la possibilité d'exonérer le futur périmètre de l'établissement d'un rapport sur les incidences environnementales en application de

l'article 168 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

6. Par un courrier du 7 décembre 2009, le CWEDD informe qu'il ne remettra pas d'avis sur la demande au vu de sa charge de travail. En sa délibération du 17 décembre 2009, la C.C.A.T.M. émet un avis favorable à l'unanimité sur la demande.

7. Le 19 janvier 2010, la direction de l'aménagement opérationnel de la DGO4 demande à l'inspecteur principal de l'enregistrement de Tournai de lui fournir les renseignements nécessaires afin de transcrire dans le registre de la conservation des hypothèques et notifier aux personnes concernées les arrêtés provisoire et définitif de reconnaissance qui seront pris pour le site.

8. Par un arrêté du 2 février 2011, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité arrête provisoirement le périmètre du SAR/TLP219 dit "Quincaillerie BRIDOU" à Tournai.

9. Le 11 février 2011, en application de l'article 169 du CWATUPE, la direction de l'aménagement opérationnel notifie l'arrêté au collège communal et à la S.A. SOTRIM. Pour cette dernière, le pli est envoyé à une adresse erronée.

10. Une enquête publique est organisée par le collège communal du 18 février au 7 mars 2011. Aucune réclamation n'est déposée.

11. Le 21 février 2011, le Gouvernement wallon informe la ville de Tournai de sa décision de lui allouer une subvention de 411.000 euros pour réaliser le réaménagement du site.

12. La direction générale opérationnelle de l'économie, de l'emploi et de la recherche et la commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) émettent toutes deux un avis favorable.

13. Par un arrêté ministériel du 21 avril 2011, le périmètre du SAR/TLP219 dit "Quincaillerie BRIDOU" est définitivement arrêté.

14. Par un arrêt n° 216.028 du 26 octobre 2011, le Conseil d'Etat annule cet arrêté, l'arrêté ministériel du 2 février 2011 arrêtant provisoirement le périmètre du site à réaménager concerné n'ayant pas été notifié à la bonne adresse en ce qui concerne la S.A. SOTRIM.

15. Le 21 décembre 2011, la direction de l'aménagement opérationnel notifie à nouveau l'arrêté ministériel du 2 février 2011 au collège communal et à la S.A. SOTRIM ainsi qu'aux autres instances d'avis visées à l'article 169, § 2, du CWATUPE.

16. Une nouvelle enquête publique est organisée par le collège communal du 30 décembre 2011 au 23 janvier 2012. Une réclamation est déposée par la S.A. SOTRIM.

17. Le 4 janvier 2012, la direction générale opérationnelle de l'économie, de l'emploi et de la recherche émet un avis favorable.

18. Le 6 janvier 2012, la direction de l'aménagement local de la DGO4 communique des informations relevant de son service.

19. Le 17 janvier 2012, la S.A. SOTRIM émet, par l'intermédiaire de son conseil, un avis défavorable sur le projet.

20. Le 19 janvier 2012, le collège communal de Tournai émet un avis favorable.

21. Le 23 janvier 2012, la direction de l'aménagement régional de la DGO4 communique des informations relevant de son service et précise ne pas souhaiter émettre d'avis.

22. Le 23 janvier 2012 également, la CRAT remet un avis favorable.

23. Le 26 mai 2014, la direction de l'aménagement opérationnel de la DGO4 propose au Ministre d'arrêter définitivement le périmètre du site à réaménager concerné.

24. Le 10 juin 2014, le Ministre adopte l'acte attaqué, lequel arrête définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/TLP219 dit "Quincaillerie BRIDOU" à Tournai. Cet arrêté est motivé comme suit :

" Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité,
Vu les articles 167 à 171 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie relatifs aux sites à réaménager notamment l'article 169, § 4;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2009 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 décembre 2011 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, modifié le 21 novembre 2013;

Vu l'arrêté ministériel du 2 février 2011 arrêtant provisoirement que le site SAR/TLP219 dit «Quincaillerie BRIDOU» à TOURNAI doit être réaménagé et que le réaménagement du site ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales;

Vu l'arrêté ministériel du 21 avril 2011 arrêtant définitivement que le site SAR/TLP219 dit «Quincaillerie BRIDOU» à Tournai doit être réaménagé;

Vu l'arrêt n° 216.028 rendu le 26 octobre 2011 par le Conseil d'Etat annulant l'arrêté ministériel du 21 avril 2011 arrêtant définitivement le périmètre du site SAR/TLP219 dit «Quincaillerie BRIDOU» à Tournai, pour cause d'une erreur de fait dans l'adresse de notification;

Vu l'article 169, § 2, du Code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités en date du 21 décembre 2011 :

- le collège communal de la commune de Tournai;
- les propriétaires identifiés d'après les indications cadastrales : la société SOTRIM;
- la commission régionale d'aménagement du territoire;
- la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de Tournai;
- la direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, département de l'investissement, direction de l'équipement des parcs d'activités;
- direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie, direction de l'aménagement local;
- la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie, direction de l'aménagement régional;
- la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie, direction extérieure de Hainaut I;

Considérant qu'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; 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;

Considérant que, conformément à l'article 169, § 3, alinéa 3, du Code précité, le collège communal de Tournai a procédé à une enquête publique du 30 décembre 2011 au 23 janvier 2012 suivant les modalités de l'article 4 du Code;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 23 janvier 2012 actant une réclamation écrite de Maître Nathalie DEMARQUE conseil de la S.A. SOTRIM;

Vu la délibération du collège communal de Tournai du 19 janvier 2012 prenant acte qu'une nouvelle enquête publique est en cours du 30 décembre 2011 au 23 janvier 2012, prenant connaissance qu'une réunion de clôture se tiendra le 23 janvier 2012 et marquant un avis favorable sur le principe de l'opération de réaménagement du site, sur la définition du périmètre ainsi que sur le devenir du site sachant que ce projet s'inscrit, d'une part, dans le contexte de la revitalisation urbaine du «Courrier de l'Escaut et de l'ancien cinéma Multiscope Palace» et, d'autre part, s'intègre dans le projet de développement et de réaménagement du Quartier Cathédrale;

Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Sollicités en application des paragraphes 2 et 3 de l'article 169, les avis suivants sont favorables, réputés favorables ou ne font état d'aucune remarque à formuler - ils ont été pris en considération à ce titre;

Vu l'avis émis le 4 janvier 2012 par la direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, département de l'investissement, direction des parcs d'activités n'ayant aucune remarque à formuler concernant la proposition de réaménagement afin de permettre la reconversion harmonieuse et l'utilisation rationnelle du site existant;

Vu l'avis émis le 23 janvier 2012 par la commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif, remettant un avis favorable sur le projet d'arrêté; encourageant la réhabilitation du site occupant une localisation stratégique au centre de Tournai, au sein du périmètre de revitalisation urbaine de l'îlot Palace; relevant en outre que le projet participe, par le curetage de l'îlot, à une reconfiguration urbanistique du quartier et considérant que le périmètre du site à réaménager est cohérent;

Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Considérant que la commission communale d'aménagement du territoire n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Vu l'avis émis le 6 janvier 2012 par la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie, direction de l'aménagement local, informant que le site n'est couvert par aucun plan communal d'aménagement (P.C.A.) ou rapport urbanistique environnemental (RUE) et que la ville de Tournai ne possède ni de schéma de structure communal (S.S.C.), ni de règlement communal d'urbanisme (R.C.U.);

Vu l'avis émis le 23 janvier 2012 par la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie, direction de l'aménagement régional, confirmant que le site est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz et qu'aucune modification de ce plan de secteur pour les terrains concernés n'est en cours;

Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Au terme des notifications qui ont été faites aux propriétaires, titulaires de droit réel, locataires et occupants, les remarques suivantes ont été formulées :

Vu l'avis du 17 janvier 2012 envoyé par Maître Nathalie DEMARQUE, conseil de la société S.A. SOTRIM, propriétaire du site, suite à la notification de l'arrêté du 2 février 2011 arrêtant provisoirement que le site SAR/TLP219 dit «Quincaillerie BRIDOU» à Tournai, contestant le fait que son bien immobilier soit considéré comme site à réaménager (SAR), force est de constater que la situation actuelle du site visé par le périmètre fixé dans l'arrêté ministériel ne correspond pas à la définition d'un site à réaménager visé à l'article 167 1^o du CWATUPE, en ce que le maintien du site dans son état actuel n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ni ne constitue une destruction du tissu urbanisé; que par ailleurs, la décision ne se justifie pas par rapport à l'article 167 2^o du CWATUPE, la situation actuelle ne justifiant plus des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'assainissement du terrain; que le site en question qualifié «Quincaillerie BRIDOU», qui a actuellement délocalisé son activité, était affecté à l'époque de l'entreprise BRIDOU à une quincaillerie de grande envergure située sur l'entièreté de la parcelle cadastrée section F n^o 121p et pas seulement sur la partie de la parcelle reprise dans le périmètre SAR, que les locaux de l'entreprise BRIDOU étaient d'ailleurs situés à l'extérieur du périmètre visé par le SAR et actuellement utilisés et loués par la S.A. SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING qui gère son activité de banque dans des locaux qui ont bien évidemment été aménagés et rénovés pour les besoins spécifiques à la banque; que la partie reprise dans le SAR, servait à l'époque uniquement d'entrepôt dans lequel l'entreprise stockait son matériel de quincaillerie; qu'actuellement pour répondre aux besoins de son activité économique cet entrepôt a été maintenu et entretenu et sert de parkings privés couvert et non couvert pour le personnel et la clientèle de la banque la S.A. SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING, avec une porte (intérieur à la parcelle) permettant ainsi de maintenir un niveau de sécurité suffisant pour la banque, ayant d'ailleurs une porte d'accès donnant dans ledit entrepôt, permettant les transferts de matériels et de fonds ainsi que consistant en une issue de secours, que l'immeuble situé sur la parcelle est cloisonné et que le site est surveillé par caméras et dispose de deux portes de fermeture donnant accès aux parkings; que la convention de bail pour la partie située hors du périmètre SAR a été étendue par avenant à la parcelle visée dans le périmètre SAR aux fins d'utilisation en tant que parkings privés pour la banque; d'autre part, outre le fait que les conditions pour

faire application du SAR, notamment en ses articles 167 et suivants du Code ne sont pas remplies, il ressort du dossier administratif de la Commune que le but est de réaliser au sein de cette parcelle l'aménagement d'un jardin intérieur privatif, concevant mal l'existence d'un jardin intérieur privatif, au vu de l'utilisation actuelle de la parcelle et du non-respect de la nécessité de sécurité pour la banque, au vu des allers et venues de personnes extérieures à la banque, ayant alors libre accès tant sur le côté latéral qu'à l'arrière de l'immeuble (qui dispose d'une porte servant aux livraisons, transport de fonds et issues de secours) alors qu'actuellement, l'accès est limité strictement au personnel et clientèle de la banque et uniquement pendant les heures d'ouverture de la banque, avec surveillance vidéo ne voyant pas en quoi «l'aménagement d'un jardin intérieur privatif» respecterait plus l'article 1^{er} du Code que l'utilisation actuelle en emplacements de parkings privés, préservant actuellement la sécurité de l'activité de la banque; que la décision du Ministre manque en droit; que l'exploitation qui est faite actuellement du site par la banque ne requiert nullement un assainissement, une réhabilitation ou encore une rénovation, au sens de l'article 167 2^o du Code, l'exploitation se suffisant à elle-même et n'est pas susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement; attendu que d'ailleurs, l'AM du 2 février 2011 arrêtant provisoirement le périmètre du SAR fait d'ailleurs état du fait que «considérant que les incidences du réaménagement sur l'environnement peuvent être considérés comme négligeable vu la faible étendue du site (6a 93ca), sa vocation strictement locale, la reconversion envisagée conforme au plan de secteur et vu l'occupation et l'affectation passée et présente du site ne sont pas de nature à avoir engendré des pollutions notoires» en conséquence, la décision attaquée ne répond nullement à la définition de site à réaménager ni à la procédure même de réaménagement du site visées à l'article 167 1^o et 2^o; attendu qu'enfin tout réaménagement de la parcelle paraît impossible au regard de la sécurité nécessaire à l'activité même de la banque, il n'est pas envisageable de prévoir une activité autre que l'utilisation de parking actuellement destiné à la banque et sous surveillance; que toute activité de logement est vouée à l'échec, au regard de cette sécurité, le seul accès au périmètre visé par la décision attaquée se faisant à front de la rue du Curé Notre-Dame, avec fermeture automatique de l'accès en dehors des heures d'ouverture de la banques; qu'il en serait de même pour toute autre activité, tel qu'un jardin intérieur ou du logement, toujours au regard notamment de la question de sécurité mais aussi d'un accès libre en dehors des heures d'ouverture de la banque et que la décision du 2 février 2011 ne prend nullement en compte la question de gestion et garantie de l'aménagement du territoire en rencontrant de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager; tel est pourtant le but de l'aménagement du territoire tel que défini à l'article 1^{er} du CWATUPE alors que l'arrêté ministériel n'explique pas en quoi la décision de réaménagement du site via un SAR participerait à cette gestion et garantirait l'aménagement du territoire, alors qu'actuellement, il existe sur le site une utilisation quotidienne et nécessaire, tout en respectant l'environnement dudit site;

Attendu qu'une seule réclamation écrite a été déposée lors de l'enquête publique par Maître Nathalie DEMARQUE, développant les mêmes arguments que ci-avant;

Considérant que le projet de la ville est avant tout la poursuite du curetage de l'intérieur de l'îlot au sein duquel est situé le site à réaménager SAR/TLP2I9 dit «Quincaillerie BRIDOU» et non la création d'un jardin privatif;

Attendu que le principe de ce nettoyage a été accepté par l'opération de revitalisation urbaine de l'îlot Palace contigüe approuvée par arrêté ministériel du 15 juillet 2010 qui prévoit une reconfiguration globale de l'îlot;

Attendu que cette revitalisation urbaine s'articule elle-même dans un vaste programme de requalification du centre urbain émergeant aux Fonds européens dénommé Quartier Cathédrale;

Considérant, de plus, que le site est composé d'anciens hangars et d'un immeuble de style Louisquatorzien à l'abandon et dont portes et fenêtres sont occultées pour éviter toute intrusion;

Considérant que ces constructions ont une hauteur correspondant à plus de deux niveaux plus toitures et sont contiguës aux arrières de plusieurs propriétés voisines; Considérant, dès lors, que leur élimination permettra, d'une part, de donner la possibilité d'avoir plus de lumière à ces propriétés voisines et d'assainir la zone de cours et jardins dans le prescrit des règles du centre ancien protégé ainsi que, d'autre part, d'offrir un meilleur cadre de vie à l'ensemble des habitants de cet îlot considéré comme un des plus denses au cœur de la ville de Tournai;

Considérant que cette politique va de paire [lire : pair] avec celle de la densification des centres-villes;

Attendu que l'arrêté ministériel du 2 février 2011 fait état d'une faible étendue du site et d'une affectation passée et présente n'étant pas de nature à avoir engendré des pollutions notoires afin de justifier l'exonération du rapport sur les incidences environnementales;

Attendu que la notion de site à réaménager recouvre, d'une part, des sites peu ou pas pollués et que, d'autre part, le périmètre peut s'étendre à un ou des biens immobiliers ou partie de biens immobiliers encore affecté[s] à une activité, à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de cette activité;

Attendu que la partie du bien à front de la rue du Curé Notre-Dame n'a pas été reprise dans le périmètre SAR projeté du fait que l'immeuble qui y est implanté est en bon état et est affecté à usage de banque;

Considérant que le projet de la ville devra dès lors permettre le maintien de cette activité et des places de parking existantes dans le périmètre ou à proximité;

Attendu que tout réaménagement nécessitera l'établissement par un expert d'une étude d'orientation voire de caractérisation pour démontrer la faisabilité de cette nouvelle destination;

ARRETE :

Article 1. L'arrêté ministériel du 21 avril 2011 adoptant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/TLP2I9 dit «Quincaillerie BRIDOU» à Tournai est retiré.

Article 2. Le périmètre du site à réaménager SAR/TLP2I9 dit «Quincaillerie BRIDOU» à Tournai est arrêté définitivement suivant le plan n° SAR/TLP2I9 annexé au présent arrêté et comprend la parcelle cadastrée ou l'ayant été à Tournai, 1^{ère} division, section F n° 121P pie.

(...)

Article 4.

Suivant l'article 171, depuis la notification du présent arrêté jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté abrogeant le périmètre, le propriétaire ne peut aliéner ou grever de droits réels les biens situés dans le site à réaménager, sans l'autorisation du Gouvernement. Celui-ci notifie sa décision dans les trois mois de la réception de la demande d'autorisation; à défaut, sa décision est réputée favorable.

En cas de méconnaissance de cette obligation, toute constitution de droit réel peut être annulée sur la demande de la Région et l'officier public qui passe l'acte est passible d'une amende de 12,5 à 125 € sans préjudice de dommages et intérêts.

Article 5.

Le présent arrêté entre en vigueur au jour de sa signature".

25. Le 31 juillet 2014, l'acte attaqué est notifié à la S.A. SOTRIM;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'excès de pouvoir et de la violation du principe de bonne administration, des formalités de procédure administrative substantielles ou prescrites à peine de nullité, étant le respect du délai entre l'arrêté provisoire et l'arrêté définitif visé à l'article 169, § 4, du CWATUPE, du principe de sécurité juridique et de légitime confiance ainsi que du

principe du délai raisonnable; qu'elle reproche en substance à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir pris sa décision plus de 60 jours après l'adoption de l'arrêté ministériel du 2 février 2011 arrêtant provisoirement le périmètre du SAR et ce, en violation de l'article 169, § 4, du CWATUPE; qu'elle précise que la décision attaquée a été adoptée plus de trois ans après l'arrêté ministériel du 2 février 2011 précité et près de deux ans après la seconde enquête publique; qu'elle estime par conséquent qu'il y a violation du principe du délai raisonnable et du principe de sécurité juridique et de légitime confiance dès lors qu'elle a pu entre-temps considérer que le délai écoulé depuis l'arrêté ministériel du 2 février 2011 avait eu pour conséquence de mettre fin à la procédure;

Considérant que la partie adverse soutient que le délai de 60 jours invoqué par la partie requérante est un délai d'ordre et non un délai de rigueur et que, n'étant nullement sanctionné, son irrespect n'entraîne pas l'illégalité de l'acte attaqué; qu'elle estime que le principe de sécurité juridique et de légitime confiance n'a nullement été violé dès lors que toute la procédure d'instruction a été reprise en suite de l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat et que les diverses instances administratives concernées ont été consultées;

Considérant que l'article 169, § 4, du CWATUPE prévoit que le Gouvernement arrête définitivement le périmètre d'un site à réaménager dans les soixante jours de la notification de l'arrêté arrêtant provisoirement le périmètre de ce site; qu'à défaut de sanction attachée au dépassement de ce délai, il y a lieu de considérer que ce délai est un délai d'ordre et non un délai de rigueur; que l'absence de sanction ne signifie cependant pas pour autant que la décision ne doit pas être prise dans un délai raisonnable;

Considérant que le caractère raisonnable ou non d'un délai est fonction des circonstances propres à chaque espèce; qu'ainsi, il doit être apprécié in concreto, c'est-à-dire compte tenu des éléments spécifiques de chaque affaire, en prenant en considération la nature de l'affaire et sa complexité, le comportement de l'administré concerné et celui de l'autorité; que le caractère raisonnable du délai se détermine notamment en fonction de la possibilité, pour l'autorité administrative, de disposer de tous les éléments de fait, renseignements et avis qui doivent lui permettre de statuer en connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, à la suite de l'arrêt d'annulation du 26 octobre 2011, l'arrêté ministériel du 2 février 2011 arrêtant provisoirement le périmètre du SAR/TLP219 dit "Quincaillerie BRIDOU" à Tournai a été notifié aux personnes, services et instances visés à l'article 169, § 2, du CWATUPE, par différentes lettres recommandées à la poste le 21 décembre 2011. Le délai de

soixante jours visé à l'article 169, § 4, du même Code a par conséquent commencé à courir à dater de cette notification;

Considérant que l'enquête publique prévue à l'article 169, § 3, alinéa 3, du CWATUPE a été organisée du 30 décembre 2011 au 23 janvier 2012;

Considérant que, selon le dossier administratif, dès le 26 janvier 2012, l'administration compétente était en possession des documents relatifs à l'enquête publique ainsi que de l'ensemble des avis sollicités;

Considérant que ce n'est cependant que le 10 juin 2014, soit près de 30 mois après la notification de l'arrêté provisoire et près de 29 mois après qu'avaient été accomplies l'ensemble des formalités visées à l'article 169, § 3, alinéa 3, du CWATUPE, qu'a été adoptée la décision entreprise, arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager litigieux;

Considérant qu'aucun élément du dossier administratif ou de la note d'observations déposée par la partie adverse ne permet d'expliquer la longueur de ce délai;

Considérant que la lettre du 26 mai 2014 par laquelle l'administration compétente adresse au Ministre un projet d'arrêté définitif, et dans laquelle elle fait référence à une réunion qui s'est tenue au cabinet du Ministre le 9 janvier 2014, soit plus de deux ans après la notification de l'arrêté provisoire, ne fait état d'aucune difficulté particulière à cet égard;

Considérant que le dossier soumis à l'autorité ne paraît par ailleurs pas être d'une nature particulièrement complexe; que l'acte attaqué n'a en effet pas d'autre objet que d'arrêter le périmètre du site à réaménager; que les travaux qu'il prescrit consistent principalement en la démolition de bâtiments; que les travaux de réaménagement proprement dits dépendront quant à eux de l'établissement d'un projet précis de réaménagement du site, lequel devra être adopté postérieurement à l'acte attaqué;

Considérant, partant, que s'il a pu être relevé que, dans la pratique, le délai de soixante jours visé à l'article 169, § 4, du CWATUPE n'est généralement pas respecté et que l'aboutissement des dossiers nécessite plus d'un an à dater du moment où le demandeur introduit son dossier, en l'espèce, un délai de 30 mois entre la notification de l'arrêté provisoire et l'adoption de la décision entreprise, soit quinze fois le délai de soixante jours prévu par la législation applicable, est manifestement disproportionné dès lors qu'aucun élément du dossier ne fait apparaître une

complexité particulière ou des difficultés ayant empêché l'autorité de statuer dans un délai raisonnable;

Considérant qu'à l'audience, la partie adverse s'est interrogée sur l'intérêt de la requérante à ce moyen;

Considérant que, si effectivement le délai mis par la partie adverse à prendre l'arrêté attaqué est anormalement long, ce qui n'a pu que relativement profiter à la partie requérante laquelle restait dans l'expectative, le bien-fondé dudit moyen a pour conséquence que ce sera l'ensemble de la procédure administrative qui devra être reprise ab initio, si elle est reprise; qu'à ce titre, elle a intérêt au moyen;

Considérant que le moyen est sérieux en tant qu'il est pris de la violation du principe du délai raisonnable;

Considérant que, en ce qui concerne l'urgence, la partie requérante estime qu'elle se trouverait dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles dans l'attente de la décision d'annulation; qu'elle rappelle que, par un contrat de bail signé le 25 mars 2010, en renouvellement d'un premier contrat de bail signé entre les parties le 17 mai 2002 et enregistré le 30 mai 2002, elle a donné en location à la banque, à titre commercial, l'immeuble situé sur la partie de la parcelle cadastrée section F, n° 121 p non reprise dans le périmètre du SAR; qu'elle expose que la banque a fait d'importants travaux d'aménagement et de rénovation dans l'immeuble loué en vue de son activité commerciale, lesquels seront acquis au bailleur en fin de bail, et qu'il est apparu très vite que la banque, vu la situation des lieux en centre-ville, devait disposer de places de parking tant pour son personnel que pour sa clientèle; qu'elle indique qu'un avenant a dès lors été signé le 26 avril 2010, étendant l'objet de la convention de bail à la partie de la parcelle visée dans le périmètre du SAR, aux fins d'utilisation en tant que parkings privés tant pour le personnel que pour la clientèle de la banque; qu'elle fait valoir que l'intégrité de la parcelle visée dans le périmètre du SAR est utilisée aux fins de parking, que ce soit à ciel ouvert ou couvert, et que ces emplacements sont exclusivement destinés à la banque, étant donné qu'en dehors des heures d'ouverture de la banque, l'accès au parking est fermé par une porte automatique située à front de rue, ce qui permet également d'assurer la sécurité de la banque; qu'elle expose qu'en cas d'exécution de la décision attaquée et de réalisation du but envisagé par la partie adverse, à savoir "l'aménagement d'un jardin intérieur privatif", tel que cela ressort de l'acte attaqué, ou tout autre destination dont la partie adverse n'a nullement fait état, les places de stationnement à usage de la banque disparaîtront avec impossibilité d'y remédier de manière rapide et économiquement réalisable; qu'elle en déduit un préjudice non seulement financier mais également économique et moral dans le chef de la banque; qu'elle estime que ce préjudice est

difficilement réparable et irréversible dans la mesure où il est directement porté atteinte au bon fonctionnement de l'exploitation commerciale, ainsi qu'à sa sécurité et à sa pérennité dans le temps; qu'elle expose encore qu'en exécutant l'acte attaqué, il est évident qu'est également remis en question la sécurité de la banque, en permettant un accès public tant de manière latérale qu'à l'arrière de l'immeuble loué servant à l'exploitation de la banque; qu'elle estime qu'en cas d'annulation de la décision attaquée dans un délai d'environ deux ans, il est évident qu'il ne sera plus possible de revenir en arrière et de réinstaller un parking privé alors que le site litigieux sera affecté à une fonction de cours et jardins, voire de logement; qu'elle relève également que la sécurité et l'accès à la banque ne pourront pas non plus être garantis pendant ce délai;

Considérant que la partie requérante relève qu'elle est tenue par le contrat de bail signé le 25 mars 2010 pour une durée de 9 ans et arrivant à échéance le 30 avril 2020; qu'elle estime qu'en adoptant l'acte attaqué, la partie adverse lui fait subir un préjudice essentiellement économique et moral, en raison de la modification du statut de son terrain et de la dévalorisation qui en découle, tout en la mettant devant le fait accompli dès lors qu'elle ne peut plus remplir ses obligations vis-à-vis de la banque, dans le cadre du bail commercial;

Considérant qu'elle relève encore que la réalisation du SAR aura également des conséquences en dehors du périmètre visé dans l'acte attaqué dès lors que la banque risque de perdre inexorablement, à défaut de suspension de l'acte attaqué, la sécurité dont elle bénéficie actuellement et qui est nécessaire à la poursuite de son activité économique, outre l'avantage économique au regard de la situation des lieux lié à la mise à disposition de parkings privés; qu'elle précise qu'elle ne voit pas en quoi "l'aménagement d'un jardin intérieur privatif" respecterait plus l'article 1^{er} du CWATUPE que l'utilisation actuelle en emplacements de parkings privés, lesquels permettent également d'assurer la sécurité de l'activité bancaire;

Considérant que la partie adverse reproche à la partie requérante de ne pas évoquer la question de l'urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation; qu'elle relève que si la requérante fait valoir un préjudice financier, économique et moral, lequel serait également lié au bon fonctionnement de l'exploitation commerciale, "elle n'indique pas que l'acte attaqué aurait un tel effet dans un délai inférieur à 45 jours"; qu'elle considère que l'acte attaqué n'a pas la portée que lui accorde la partie requérante dès lors qu'il ne fait qu'arrêter définitivement le périmètre du site à réaménager; qu'à son avis, l'urgence établie et avérée n'est pas démontrée;

Considérant que la partie adverse s'interroge également quant à l'existence du préjudice difficilement réparable et irréversible dont se plaint la partie requérante dès lors que l'acte attaqué prévoit précisément que le projet devra permettre le maintien de l'activité et des places de parking existantes dans le périmètre ou à proximité; qu'elle relève également que l'acte attaqué précise encore in fine que tout réaménagement nécessitera l'établissement par un expert d'une étude d'orientation voire de caractérisation pour démontrer la faisabilité de cette nouvelle destination; qu'elle estime en conclusion qu'il apparaît à la lecture de l'acte attaqué que la situation de la partie requérante devrait demeurer inchangée;

Considérant que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un préjudice important, voire d'un dommage irréparable, que subirait le requérant s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation; que cette crainte doit porter sur une atteinte aux intérêts dont le requérant se prévaut;

Considérant qu'en l'espèce, au titre de préjudice personnellement subi en raison de l'exécution de l'acte entrepris, la partie requérante peut se prévaloir d'un risque sérieux de se trouver dans l'impossibilité de remplir ses obligations de bailleur résultant du bail signé avec la S.A. SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING le 25 mars 2010 et de l'avenant à ce contrat signé le 26 avril 2010; qu'elle expose, au titre de préjudice par répercussion, que, en cas d'exécution de l'acte attaqué, la sécurité et l'accès à la banque ne pourront pas être garantis en attendant l'issue de la procédure en annulation;

Considérant que, vu la disposition des lieux telle qu'elle ressort des plans et photos figurant au dossier administratif, il apparaît effectivement que la sécurité du bâtiment loué à la banque et la mise à disposition du parking ne pourront qu'être difficilement garantis pendant la durée des travaux de démolition;

Considérant que l'article 182, § 2, du CWATUPE dispose comme suit :

- " Tout propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier sur les biens compris dans le périmètre d'un site à réaménager est tenu de réaliser les études et travaux ayant pour effet de restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental.
À défaut de se conformer à l'alinéa 1^{er}, le propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier peut y être contraint par le tribunal compétent, à la requête de la Région, de la société publique d'aide à la qualité de l'environnement visée à l'article 39 du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, d'une intercommunale ayant l'aménagement du territoire dans son objet social ou de la commune. À défaut d'exécution dans le délai fixé par le tribunal, les travaux visés à l'alinéa 1^{er} sont exécutés d'office par les soins de la Région, de la société, de l'intercommunale concernée ou de la commune, aux frais du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel immobilier. À défaut de remboursement des frais à sa première demande, la Région procède ou fait procéder pour le compte de la société, de l'intercommunale

concernée ou de la commune à l'expropriation des biens, auquel cas il ne peut être tenu compte de la plus-value issue des travaux déjà exécutés".

Considérant qu'en application de l'article 182, § 2, du CWATUPE, la partie requérante, titulaire de droits réels sur les biens concernés, ne pourra pas différer dans le temps l'exécution de tels travaux, à peine de voir l'exécution de ceux-ci ordonnée par le tribunal compétent;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'urgence alléguée par la partie requérante doit être tenue en l'espèce pour établie;

Considérant que les conditions énoncées à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973 sont remplies pour suspendre l'exécution de l'arrêté attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté ministériel du 10 juin 2014 arrêtant définitivement le périmètre du site n° SAR/TLP219 à réaménager dit "Quincaillerie BRIDOU" à Tournai.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.