

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.949 du 25 février 2016

A. 215.659/XIII-7294

En cause :

1. **la Société privée à responsabilité limitée FARIMMO,**
 2. **la Société anonyme RENO TRUCK,**
 3. **la Société anonyme ETABLISSEMENTS EVRARD GEORGES ET FILS,**
- ayant toutes élu domicile chez
Me Gilles VANDERMEEREN, avocat,
place l'Ilon 15
5000 Namur,

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 F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 septembre 2015 par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) FARIMMO, la société anonyme (S.A.) RENO TRUCK et la S.A. ETABLISSEMENTS EVRARD GEORGES ET FILS qui demandent la suspension de l'exécution de la décision du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 7 janvier 2015 arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR CH149 dit "Carrefour Albert I^{er}" à Farciennes;

Vu la requête introduite le 23 avril 2015 par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation de l'acte attaqué précité;

Vu les mémoires en réponse et réplique régulièrement échangés;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 14 décembre 2015 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 11 janvier 2016 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance aux parties;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me G. VANDERMEEREN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant 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 faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Par un arrêté du 17 juin 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal arrête provisoirement que le site n° SAR/CH149 dit "Carrefour Albert I^{er}" à Farciennes doit être réaménagé.

Le périmètre du site est arrêté provisoirement suivant le plan n° SAR/CH149 annexé à l'arrêté et comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à Farciennes, 1^{ère} division, section D, n^{os} 443/03, 450/02, 450K2, 450M2, 450N2, 451D3, 451Y2, 451Z2, 452S, 454M3, 454N3, 454R3, 454T3, 454W3, 456A2, 456B2, 456C2, 456D2, 4547F2 (lire 457F2), 457G2, 457H2, 467/02C, 476R2.

Les deux premières requérantes sont dans la liste des propriétaires auxquels l'arrêté doit être notifié (article 2 de l'arrêté). Elles sont propriétaires des parcelles cadastrées 454M3, 454T3, 454W3 et 457H2. La troisième requérante prend en location un bâtiment appartenant à la première requérante.

2. Le 13 août 2014, la direction de l'aménagement opérationnel de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) notifie au collège communal de Farciennes, en application de l'article 169, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), l'arrêté ministériel du 17 juin 2014, ainsi que le rapport d'incidences sur l'environnement établi en application de l'article 168 du CWATUPE. L'arrêté est notifié à tous les propriétaires concernés.

3. Une enquête publique est organisée sur le territoire de la commune de Farciennes du 19 août au 2 septembre 2014, en application des articles 4 et 169, § 3, du CWATUPE. L'enquête porte notamment sur le rapport sur les incidences environnementales, le principe de l'opération, la délimitation du périmètre et la reconversion du site.

Dans le procès-verbal de clôture d'enquête, il est constaté qu'aucune réclamation n'a été envoyée dans le délai.

Les requérantes adressent des lettres de réclamation le 10 septembre 2014, en dehors des délais de l'enquête publique.

4. Le 19 septembre 2014, le collège communal de Farciennes émet un avis favorable.

5. Un arrêté du 7 janvier 2015 arrête définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/CH149 dit "Carrefour Albert 1^{er}" à Farciennes, suivant le plan n° SAR/CH149 qui y est annexé.

Il s'agit de l'acte attaqué.

6. En réponse aux lettres de réclamation tardives des requérantes, l'acte attaqué mentionne à chaque fois :

" [...]

Considérant que la présence de ces bâtiments est contraire au bon aménagement des lieux, à la fois de par leur état de vétusté et de par leur incompatibilité au sein d'un environnement bâti dense composé d'habitations. C'est ainsi que le périmètre a été étendu aux activités occupant la rue Albert 1^{er}. L'activité pourrait être déplacée, voire délocalisée hors du site suivant des dispositions à définir.

Considérant que ces parcelles peuvent être maintenues à titre accessoire dans le site en raison de son imbrication dans cette partie du site à réaménager;

[...]".

L'acte attaqué contient encore les motifs suivants :

" Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le choix du périmètre se justifie comme suit :

La désaffectation des bâtiments accueillant autrefois les entreprises Bergobride est à l'origine du projet de reconnaissance du SAR Albert I^{er}. Ces constructions étaient effectivement destinées à accueillir une activité économique. Ils sont aujourd'hui contraires au bon aménagement des lieux et déstructurent le tissu urbanisé.

Beaucoup de bâtiments présents au sein du périmètre ont été érigés pour l'implantation d'activités industrielles au cours de la première moitié du XX^{ème} siècle.

Même s'ils ne sont pas aujourd'hui désaffectés, car plusieurs sociétés les occupent partiellement ou totalement, ils ont été intégrés au sein du périmètre. En effet, leur présence est contraire au bon aménagement des lieux, à la fois de par leur état vétuste et de par leur incompatibilité au sein d'un environnement bâti dense composé d'habitations.

C'est ainsi que le périmètre a été étendu aux activités occupant la rue Albert I^{er} intégrant également les entrepôts accueillant les terrains de tennis à l'est de la rue Sifride Demoulin.

Etant donné la présence à proximité d'autres constructions déstructurant le tissu urbanisé, il a été décidé de les intégrer dans le périmètre de reconnaissance du SAR. Ces constructions correspondent à :

- des biens encore affectés à une activité pour les bâtiments Renotruck. La condition est donc que le «réaménagement du site permette la poursuite de cette activité», dans la mesure du possible;
- des logements situés dans le périmètre et d'une faible qualité architecturale".

7. L'acte attaqué est notifié par pli recommandé avec accusé de réception aux propriétaires concernés, le 24 février 2015.

8. Par un arrêté du 4 juin 2015, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal autorise la commune de Farciennes à procéder à l'expropriation, selon la procédure d'extrême urgence, des parcelles visées dans l'arrêté ministériel du 7 janvier 2015.

9. Cet arrêté est publié au Moniteur belge du 9 septembre 2015;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de "l'excès de pouvoir, par la violation des articles 167 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine";

qu'elles font valoir ce qui suit :

" [...] l'article 167 1^o du CWATUPe dont la violation est visée au présent moyen définit la notion de «site» comme étant un bien immobilier ou un ensemble de biens où il n'y a plus d'activité.

L'autorité administrative doit faire le constat qu'il n'y a pas ou plus d'activité sur le site. Cette obligation découle de l'utilisation des mots «qui a été» ou «qui étaient» destinés à accueillir une activité autre que le logement ou encore de ce que l'autorité peut ne pas tenir compte d'activités poursuivies irrégulièrement, ce qui suppose, a contrario, qu'elle doit tenir compte des activités poursuivies régulièrement (comme c'est précisément le cas pour l'activité des requérantes).

« Le Décret vise (...) tout type de site ayant connu une activité passée quelconque» (S. LEPRINCE, L'urbanisme opérationnel, in «Le droit de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la Loi», Anthémis, p. 289).

C'est ainsi que Votre Conseil a déjà considéré qu'un site désaffecté est, à titre principal, un ensemble de biens qui ont été le siège d'une activité économique et qui, dans leur majorité, ne le sont dès lors plus (Arrêt Roisin, n° 80.677 du 7 juin 1999).

En l'espèce, les biens des requérantes ne répondent pas à la notion de site au sens de l'article 167-1° du CWATUPE.

En tout état de cause, quand bien même on considérerait l'éventualité d'une mise en œuvre de l'article 167-1° a, force est de constater que d'une part :

- les parcelles occupées par les requérantes ne sont pas nécessaires ou indispensables au réaménagement du site; or, on sait que pour éviter de faire obstacle à la réhabilitation de sites qui sont occupés sur une partie mineure, le périmètre peut s'étendre à des parties encore affectées à une activité (S. LEPRINCE, op. cit., p. 290); en l'espèce, le périmètre pouvait très bien se limiter à l'espace occupé par le chancre sans s'étendre jusqu'à la rue Albert 1^{er};
- l'occupation des requérantes n'est en rien «marginale» en ce sens que la surface occupée, sans être majoritaire, n'en reste pas moins importante.

D'autre part, l'affirmation laconique selon laquelle l'activité de RENOTRUCK (uniquement) sera maintenue «dans la mesure du possible» est vague et démentie par la nécessité de démolir les bâtiments qui accueillent actuellement cette société.

[...]

Force est donc de constater que l'activité des requérantes devra prendre fin. Votre Conseil a considéré que :

- L'article 167, 1°, a, du CWATUPE dispose expressément que, si le périmètre du site à réaménager 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. Il s'ensuit que la ville ne pourrait, 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 propriétaire (Arrêt SOORS, n° 216095 du 27.10.2011);
- Lorsque le dossier administratif ne permet pas d'établir que l'autorité a examiné la condition que le réaménagement permette la poursuite de l'activité du requérant et qu'il ressort au contraire des pièces de la procédure que le bâtiment dans lequel cette activité est exercée sera démoli, il y a lieu d'admettre que l'effet immédiat de l'acte attaqué fait peser sur l'avenir professionnel et financier de l'intéressé une incertitude quant au maintien de son site d'exploitation (Arrêt PERIKEL n° 201461 du 02.03.2010).

De sorte que l'acte attaqué en ce qu'il intègre les parcelles des requérantes dans le périmètre du SAR alors qu'elles sont le siège d'activité régulières en cours, et en ce qu'il ne permet pas le maintien de ces activités viole les articles 167 et s. du CWATUP";

Considérant que dans son mémoire en réponse et dans sa note d'observations, la partie adverse se réfère à l'arrêt n° 221.656, Commune de Morlanwelz, du 6 décembre 2012, où, selon elle, le Conseil d'Etat "a jugé que la définition de la notion de «réaménager un site» figurant à l'article 167, 2°, du CWATUPE n'exclut pas toute activité économique sur le site à réaménager puisque le législateur admet, à l'article 167, 1°, al. 4, du CWATUPE, que le périmètre du site peut inclure des biens qui sont toujours le siège d'une activité économique";

qu'elle note que les parties requérantes font elles-mêmes remarquer que leurs terrains occupent une surface qui, sans être majoritaire, doit du moins être considérée comme étant importante; qu'elle estime que "la nécessité d'intégrer cette surface dans le périmètre du site à réaménager peut donc aisément être comprise lorsque celle-ci abrite certains bâtiments que l'autorité administrative considère comme étant contraires au bon aménagement des lieux, ceux-ci étant à la fois vétustes et incompatibles au sein d'un environnement bâti dense composé d'habitations"; qu'elle conclut que "les parties requérantes tentent de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, auteur de l'acte, en précisant qu'en l'espèce, le périmètre litigieux aurait pu se limiter à l'espace occupé par le chancre sans s'étendre jusqu'à la rue Albert I^{er}";

qu'elle affirme aussi que "le projet de réaménagement du site envisage bien la poursuite des activités exercées par les parties requérantes, activités que l'autorité souhaite délocaliser hors du site"; qu'elle prétend que le rapport sur les incidences environnementales fait apparaître que les activités exercées par les parties requérantes sont incompatibles avec la destination principale de la zone qui est l'habitat et que c'est la raison pour laquelle ces activités sont déplacées en dehors du SAR, suivant des dispositions que l'autorité se réserve à définir; qu'elle conclut que l'auteur de l'acte attaqué ne laisse planer aucune incertitude quant à la poursuite par les requérantes de leurs activités, dès lors qu'il précise bien que leurs activités seront maintenues;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérantes précisent que délocaliser des sociétés hors du site ne répond pas à la notion de poursuite de l'activité sur le site, que c'est évidemment sur le site que l'activité doit pouvoir être poursuivie; qu'elles notent encore que "la poursuite de l'activité n'est en rien assurée par la Partie adverse", que celle-ci "n'a pris à cet égard aucune disposition concrète pour que les requérantes soient «délocalisées»" et qu'elle "reconnaît que son objectif

est d'empêcher l'activité des requérantes sur le site ce que [le Conseil d'Etat] a déjà censuré";

Considérant que l'article 167 du CWATUPE dispose comme suit :

" Pour l'application du présent chapitre, il faut entendre par

- 1^o «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^o «réaménager un site» : mettre en œuvre des actes et travaux de réhabilitation, d'assainissement du terrain au sens de l'article 2, 10^o, du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols du site visé au point 1^o, 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'il ressort de cet article que pour être réhabilité, un bien immobilier doit répondre à deux conditions cumulatives : d'une part, dans le passé, une destination à l'accueil d'une activité autre que le logement; d'autre part, un maintien dans l'état actuel contraire au bon aménagement des lieux ou déstructurant du tissu urbanisé;

Considérant que la disposition contenue à l'alinéa introduit par la lettre a) éclaire la première de ces deux conditions; que celle-ci exclut en principe les biens immobiliers qui sont actuellement affectés à une activité puisqu'il est précisé, à l'alinéa a), que le périmètre d'un site à réaménager "peut également s'étendre à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers encore affectés à une activité", mais "à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de cette activité"; que cette dernière condition vise la poursuite de l'activité in situ;

Considérant qu'il est constant et non contesté que les trois sociétés requérantes exerçaient une activité économique au jour de l'adoption de l'acte attaqué et l'exercent encore à ce jour; qu'il est également constant et non contesté que les sociétés requérantes étaient et sont toujours "en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice" de leurs activités; que, tant dans le rapport sur les incidences environnementales que dans l'acte attaqué lui-même, il est envisagé "de

déplacer l'activité, voire la délocaliser hors du site suivant des dispositions à définir" et de démolir les bâtiments dont les requérantes sont propriétaires;

Considérant qu'un tel déplacement ou une telle délocalisation sont contraires à la condition, imposée par l'article 167 du Code, précité, selon laquelle le réaménagement du site doit permettre la poursuite de cette activité; qu'il en est également ainsi d'une démolition; que, en décidant que "le réaménagement du site [doit permettre] la poursuite de cette activité, dans la mesure du possible", l'auteur de l'acte attaqué ajoute au texte de l'article 167;

Considérant que le premier moyen est fondé;

Considérant qu'au terme des débats succincts, le Conseil d'Etat partage les conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'il y a lieu de trancher définitivement le litige;

Considérant qu'à l'audience, la Région wallonne demande que l'annulation ne soit prononcée que partiellement;

Considérant que le Conseil d'Etat peut prononcer une annulation partielle quand il est certain qu'en procédant ainsi il ne réforme pas l'acte attaqué;

Considérant qu'il ressort de l'acte attaqué que les parcelles sur lesquelles ont lieu des activités économiques "sont maintenues à titre accessoire dans le site", mais "en raison de leur imbrication dans cette partie du site à réaménager" (page 7/17); qu'il ressort des écrits de procédure de la partie adverse que la surface des terrains des requérantes est importante et que le bon aménagement des lieux rend nécessaire d'intégrer cette surface dans le périmètre du site à rénover;

Considérant que les éléments relevés ci-dessus indiquent plutôt que le site à réaménager est conçu comme un tout; qu'aucun élément n'est fourni qui permette d'établir, s'agissant de l'étendue de l'annulation, qu'une annulation partielle de l'acte attaqué maintienne, pour le reste du site, une décision que l'autorité aurait prise sans y inclure la surface des terrains des requérantes;

Considérant que la demande d'annulation partielle est rejetée;

Considérant que la demande de la Région wallonne tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure doit également être rejetée;

Considérant qu'en raison de l'introduction, d'abord d'une requête en annulation le 23 avril 2015 puis d'une demande de suspension le 21 septembre 2015, les requérantes ont été invitées à acquitter deux fois 600 euros de droit d'enrôlement conformément à l'article 70, § 1^{er}, 2°, du règlement général de procédure; que toutefois à la suite du rapport rédigé par l'auditeur-rapporteur sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, la présente affaire a pu être définitivement tranchée aux termes de débats succincts; que dès lors "la requête en annulation ne donne pas lieu au paiement du droit" (article 70, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure) et les droits perçus y afférents (600 euros) doivent être remboursés aux requérantes,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 7 janvier 2015 arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR CH149 dit "Carrefour Albert I^{er}" à Farciennes.

Article 2.

Le présent arrêt sera publié dans les mêmes formes que l'arrêté annulé.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Article 4.

Le montant de 600 euros correspondant au trop perçu des droits d'enrôlement sera remboursé aux trois requérantes à concurrence de 200 euros chacune par le service désigné au sein du Service public fédéral des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'Etat.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-cinq février deux mille seize par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

M. PAQUES.