

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.828 du 22 septembre 2016

A. 215.572/XIII-7286

En cause : **SOORS Eddy**,
ayant élu domicile chez
Me Jacquelin d'OUTRELMONT, avocat,
avenue de Broqueville 116 boîte 1
1200 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
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 introduite le 10 avril 2015 par Eddy SOORS qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre des Pouvoirs locaux et de la ville de la Région wallonne du 24 avril 2013, qui autorise la ville de La Louvière à poursuivre en son nom l'expropriation pour cause d'utilité publique des biens cadastrés à La Louvière, 2^{ème} division, section D, n^{os} 32x4 partie, 32t4 partie, 32r3 partie, 34a9 partie et 34a9 partie figurés aux plans d'emprise visés;

Vu la requête introduite le 4 juin 2015 par laquelle la ville de La Louvière demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2015 accueillant cette intervention;

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 23 mai 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 septembre 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. d'OULTREMONT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. BURTON, loco Mes B. PAQUES et S. LEPRINCE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire de six magasins situés sur le site BOCH dans le centre-ville de La Louvière, sur un bien cadastré section D, n° 34a9, d'une superficie d'environ 76 ares. Ces biens sont donnés en location à différentes enseignes commerciales, dont un supermarché DELHAIZE.

2. Par une décision motivée du 14 novembre 2008, le collège communal de la ville de La Louvière attribue un marché public à la société anonyme (S.A.) WILHELM & Co dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine. Le marché public est divisé en trois phases : l'approbation d'un schéma directeur (plan de destination accompagné d'un tableau reprenant les différentes zones d'affectation, surface de ces zones, pourcentages), l'obtention des permis nécessaires à la

réalisation du programme de travaux retenu par le pouvoir adjudicateur et la promotion proprement dite. Le cahier des charges autorise le dépôt de variantes. Chronologiquement, après l'attribution à l'offre de base ou à une des variantes, il est attendu de l'attributaire qu'il présente un schéma directeur soumis à l'approbation du pouvoir adjudicateur et du fonctionnaire délégué.

3. Le 9 décembre 2010, le Gouvernement wallon prend un arrêté reconnaissant le périmètre et l'opération de revitalisation urbaine du site BOCH à La Louvière. La parcelle 34a9 est reprise dans celui-ci.

4. Un arrêté du Gouvernement du 28 février 2011 arrête définitivement le périmètre du site SAR LS/152 dit "BOCH KERAMIS" à La Louvière (article 167 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)). La parcelle du requérant n'est pas comprise dans celui-ci.

5. A une date que le dossier ne permet pas de déterminer, la S.A. WILHELM & Co, chargée du réaménagement de ce SAR, présente un schéma directeur qui prévoit de réaménager les espaces et les voiries qui relient les différents quartiers de la ville, la réalisation d'un parc public, la construction de logements, l'érection d'un centre commercial ainsi que la création d'une passerelle piétonne reliant ce dernier au centre ville en passant au-dessus du parking du DELHAIZE.

6. Le 30 mai 2011, le collège communal de La Louvière approuve le schéma directeur proposé par la S.A. WILHELM & Co, marque son accord de principe quant à l'expropriation de la colonne d'air située au-dessus du parking du DELHAIZE afin d'y faire passer une passerelle et d'emprises au sol pour les installations nécessaires à l'ancrage au sol de celle-ci, et décide de notifier la seconde phase de la mission à la S.A. WILHELM & Co.

7. Une délibération du 14 juin 2011 du collège communal de la ville de La Louvière corrige le plan annexé à la délibération du 30 mai 2011.

8. Le 4 juillet 2011, le conseil communal de la ville de La Louvière décide d'approuver le plan d'expropriation, de solliciter du Gouvernement wallon qu'il décrète l'utilité publique à exproprier en pleine propriété les terrains conformément au plan et qu'il est indispensable d'en prendre immédiatement possession, de solliciter du Gouvernement wallon qu'il autorise la ville de La Louvière à procéder à l'expropriation de ces terrains conformément aux dispositions de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique et de confier le dossier d'expropriation d'extrême urgence au comité d'acquisition d'immeuble de Charleroi.

9. Le 24 août 2011, le Ministre des Pouvoirs locaux et de la ville prend un arrêté reconnaissant l'utilité publique de l'expropriation "des biens cadastrés à la Louvière, 2^{ème} division, section D, n° 32X4 partie, 32T4 partie, 32R3 partie, 34A9 partie et 34A9 partie", compris dans le périmètre de revitalisation urbaine du site BOCH à La Louvière. Il s'agit, en ce qui concerne la parcelle 34A9, de l'expropriation d'une colonne d'air à partir d'une certaine hauteur et d'emprises dans la propriété de la partie requérante (voy. arrêt SOORS, n° 230.650, du 25 mars 2015). Tel qu'il est rédigé, cet arrêté n'autorise toutefois pas formellement la ville de La Louvière à procéder à l'expropriation.

10. Par une requête introduite le 31 octobre 2011, Eddy SOORS poursuit l'annulation, d'une part, de la décision du collège communal de La Louvière du 14 juin 2011 "approuvant le nouveau schéma directeur de la S.A. WILHELM & Co dans le cadre du marché public «complexe de promotion» qui lui a été attribué par décision de ce même collège du 14 novembre 2008, en ce que cette décision acte une modification substantielle de ce marché et doit être assimilée à la décision d'attribuer un nouveau marché" et d'autre part, de la décision du conseil communal de la ville de La Louvière du 4 juillet 2011 en ce qu'elle approuve implicitement mais certainement la décision précitée du collège et, en exécution de celle-ci, décide de l'expropriation d'une colonne d'air au dessus et d'emprises dans la propriété de Eddy SOORS. Ce recours est enrôlé sous les références A. 202.248/VI-20303.

11. Le 15 février 2013, le Tribunal de première instance de Bruxelles rejette notamment la demande de Eddy SOORS de déclarer dépourvu d'effet le "nouveau" marché complexe de promotion attribué à la S.A. WILHELM & Co par décision du collège communal de la ville du 14 juin 2011 incluant notamment la construction d'une passerelle au-dessus de sa propriété.

12. Le 24 avril 2013, le Ministre des Pouvoirs Locaux et de la ville prend un arrêté autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique des biens cadastrés 2^{ème} division, section D, n° 32x4 partie, 32t4 partie, 32r3 partie, 34a9 partie et 34a9 partie compris dans le périmètre de revitalisation urbaine du site BOCH à La Louvière.

Il s'agit de l'acte attaqué qui précise en son article 2, que la prise de possession immédiate de ces biens est déclarée indispensable pour cause d'utilité publique et, en son article 3, qu'il sera fait application de la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique prévue par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'article 4 de cet arrêté précise qu'il est notifié à la ville

de La Louvière. Il ne précise en revanche pas qu'il est notifié aux propriétaires des parcelles expropriées

13. Le 27 février 2014, la Cour d'appel de Bruxelles rejette l'appel de Eddy SOORS contre le jugement du Tribunal de première instance de Bruxelles du 15 février 2013. La Cour d'appel considère que l'adoption d'un nouveau schéma directeur, après l'échec des négociations avec Eddy SOORS en vue de l'acquisition de son terrain, n'implique pas l'existence d'un nouveau marché, car cette modification s'inscrivait dans le cadre du marché initial qui permettait de remettre des variantes dérogeant aux contraintes du cahier spécial des charges, lequel prévoyait que la réflexion devait porter sur l'ensemble des terrains couverts par le schéma directeur, voire au-delà de celui-ci. La Cour d'appel considère que les modifications invoquées par Eddy SOORS concernent l'offre de WILHELM & Co mais non les conditions du marché.

14. L'arrêt SOORS, n° 230.650, du 25 mars 2015, rejette la requête en annulation enrôlée sous les références A. 202.248/VI-20.303. Cet arrêt considère notamment que les modifications décidées par les actes attaqués ne constituent que des adaptations accessoires du marché initial destinées à en rendre la réalisation possible compte tenu des aléas de tout projet de construction sur un site important; que Eddy SOORS a échoué à apporter le moindre élément concret de nature à démontrer que le schéma directeur ainsi approuvé ne serait pas conforme aux conditions du marché ou, en d'autres termes, qu'il le modifierait substantiellement; que d'autre part, l'arrêté de la Cour d'appel du 27 février 2014 a force de chose jugée entre les parties à la cause, à savoir Eddy SOORS, le pouvoir adjudicateur et l'attributaire et qu'il s'en déduit qu'en toute hypothèse, Eddy SOORS ne peut espérer voir priver d'effet la décision approuvant le nouveau schéma directeur. Après cet arrêt, l'arrêt SOORS, n° 231.359 du 27 mai 2015, décide qu'en poursuivant le recours rejeté par l'arrêt n° 230.650, précité, le requérant a fait un usage manifestement abusif du service public de la justice, qu'une telle pratique est de nature à encombrer vainement le rôle et à porter préjudice à une bonne administration de la justice; qu'il conclut à la condamnation du requérant à une amende de 1.000 euros;

Considérant que les parties adverse et intervenante opposent au recours une fin de non recevoir tirée de sa tardiveté; qu'elles observent qu'un avis d'expropriation a été publié au Moniteur belge, qu'il appartenait ensuite au requérant de faire toute diligence pour prendre connaissance de l'arrêté et qu'en attendant deux ans pour introduire une requête, le requérant agit tardivement;

Considérant que les propriétaires concernés par une expropriation sont en droit d'être informés individuellement de l'arrêté d'expropriation, du plan d'expropriation et de la liste des terrains saisis qui en font partie; que lorsqu'un acte doit à la fois être publié au Moniteur belge et notifié à certaines personnes, seule la notification, pour ceux envers qui elle doit avoir lieu, fait courir le délai de recours;

Considérant que le requérant est propriétaire de la parcelle 34a9, dont l'acte attaqué autorise, pour partie, l'expropriation et qui affecte par conséquent sa situation juridique; que l'acte attaqué n'a pas été notifié au requérant de sorte que le délai de recours n'a, à son égard, pas encore commencé à courir;

Considérant que le recours est recevable;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de l'article 16 de la Constitution, de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de proportionnalité et de l'excès de pouvoir, voire du détournement de pouvoir.

Considérant que, dans une première branche, il soutient qu'il appartient au Conseil d'Etat de vérifier "si l'auteur de l'acte est demeuré dans les limites de son pouvoir d'appréciation et si, notamment, il a fait une exacte application de la notion constitutionnelle et légale d'utilité publique" et que, à l'occasion de ce contrôle, il convient d'avoir égard à la proportionnalité de l'opération d'expropriation par rapport à l'utilité publique visée par cette opération;

qu'il fait valoir :

- que l'acte attaqué ne comporte qu'une motivation succincte de l'utilité publique et qui n'est pas conforme à la réalité du projet auquel l'expropriation est en réalité destinée,
- que si les motifs de l'acte attaqué relatifs aux circonstances historiques, au projet d'aménagement de l'ancien site BOCH du promoteur WILHELM & Co, ils ne permettent en revanche pas de comprendre le bien-fondé de la décision d'exproprier la parcelle litigieuse,
- que l'affirmation que la nécessité de relier différents quartiers suppose la réalisation de commerces en bordure de cet axe, peut expliquer la volonté de revitalisation urbaine, mais n'établit pas que la création de nouveaux commerces est d'utilité publique,
- que les prétendues retombées économiques d'un tel projet pour "les commerces locaux" ne sont pas autrement établies,

- que l'acte attaqué ne comprend aucune explication quant à la proportionnalité de l'opération d'expropriation; qu'il n'indique en effet pas quelles autres mesures, moins attentatoires au droit de propriété, ont été examinées et jugées insatisfaisantes par rapport au projet,
- qu'il n'indique pas avec précision l'espace exproprié,

si bien que l'utilité publique n'est pas démontrée, que l'acte attaqué est contraire aux dispositions citées au moyen et constitue un excès, voire un détournement de pouvoir, puisqu'il autorise une expropriation à d'autres fins que l'utilité publique;

Considérant que, dans une seconde branche, il soutient que l'extrême urgence, qui justifie le recours à la procédure prévue à la loi du 26 juillet 1962, n'est pas démontrée en l'espèce, ou à tout le moins ne fait pas l'objet d'une motivation adéquate et suffisante; qu'il précise que si le recours à cette procédure est devenu le "droit commun" de l'expropriation, il doit néanmoins faire l'objet d'une motivation particulière, sous peine de considérer que l'extrême urgence pourrait être présumée, ce que la jurisprudence refuse clairement;

qu'il fait valoir :

- que l'acte attaqué a été adopté le 24 avril 2013 à la suite d'une demande formulée par le conseil communal de La Louvière le 4 juillet 2011, ce qui témoigne incontestablement de l'absence d'extrême urgence du projet d'expropriation,
- qu'un précédent arrêté ministériel portant sur l'expropriation des mêmes parcelles a été adopté le 24 août 2011 qui ne lui a jamais été notifié, malgré ses demandes en ce sens,
- que les trois éléments présentés dans l'acte attaqué - à savoir la volonté de rompre avec une image négative et de réaliser un projet des plus importants et ambitieux depuis la fin de la dernière guerre, l'avancement du projet du promoteur WILHELM & Co dont l'acte attaqué indique "que la demande de permis devrait être déposée vers le mois de septembre" (2011), et le fait que la demande de permis doit contenir une justification de la possibilité pour le demandeur de réaliser le projet au moyen de droits réels dont il peut disposer - ne permettent pas de justifier l'urgence,
- que l'acte attaqué est vicié en raison d'une motivation défailante, contraire aux dispositions citées au moyen et constitue un excès de pouvoir;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant précise, sur la première branche :

- que l'article 181 du CWATUPE, qui renvoie de manière expresse aux règles prévues par la loi du 26 juillet 1962, ne dispense pas le pouvoir expropriant de motiver, de manière individuelle, chaque expropriation et qu'en décider autrement

contreviendrait à la jurisprudence de la Cour constitutionnelle selon laquelle l'utilité publique ne peut faire l'objet d'une présomption,

- que la présentation du projet par la ville ne mentionnait nullement, à l'origine, la passerelle litigieuse, et moins encore le fait qu'elle serait conçue, finalement comme une artère commerciale,
- que la réponse de la partie adverse ne permet pas d'identifier les motifs d'utilité publique justifiant l'expropriation de la parcelle litigieuse et qu'il ressort uniquement de l'arrêt n° 78.918 du 23 février 1999 que la motivation de l'extrême urgence ne doit pas être particulièrement circonstanciée, et non pas que cette motivation pourrait être absente,
- que l'acte attaqué prévoit, sous un motif qui concerne en réalité la mobilité - et qui n'est selon lui dès lors pas suffisant -, la création d'une artère commerciale concurrente à ses activités que l'utilité publique ne saurait expliquer,
- que la motivation de l'acte attaqué concernant la proportionnalité est une pétition de principe dont il ne ressort pas que la partie adverse aurait procédé à un examen concret au terme duquel il serait "apparu" que l'option finalement retenue était la moins dommageable en termes immobiliers et commerciaux; qu'ainsi, l'acte attaqué ne dit rien au sujet de la construction à réaliser au-dessus de son parking alors qu'il avait attiré l'attention de la partie adverse sur les problèmes de livraisons que pouvait poser la construction d'une passerelle au-dessus de son parking, les camions de l'entreprise DELHAIZE étant à double étage;

que, concernant la deuxième branche, il fait valoir :

- que le fait que le projet est l'un des plus ambitieux "depuis la fin de la dernière guerre" ne permet pas de déceler les raisons de l'extrême urgence en l'espèce,
- que l'extrême urgence est démentie par le paragraphe de l'acte attaqué qui mentionne des dates qui concernent l'année 2011 et non l'année 2013; que ce paragraphe de l'acte attaqué est tiré, tel quel, d'une délibération du collège communal du 4 juillet 2011; qu'à cet égard, les allégations de l'intervenante sont dénuées de sens, l'affirmation selon laquelle "la réunion préalable [...] a eu lieu ce 16 juin" ne pouvant se rapporter à l'année 2013 puisque l'acte attaqué a été signé le 24 avril 2013,
- que la complexité ou le caractère novateur du dossier ne permettent pas de comprendre la raison pour laquelle l'expropriation doit être traitée au bénéfice de l'extrême urgence;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant fait valoir, sur la première branche, que ce qui permet, le cas échéant, un projet de rénovation urbaine, ne justifie pas pour autant, de manière spécifique, l'expropriation d'une parcelle en particulier et que, en l'espèce, ce qu'il s'agit de démontrer, ce n'est pas l'utilité publique de la rénovation urbaine, ni même, de manière générale l'utilité

publique de la création d'une passerelle, mais, de manière concrète et spécifique, la réalisation de cette passerelle de la manière envisagée par la partie adverse; qu'à ce sujet, il prétend que cette démonstration est insuffisante, dès lors que la "passerelle" litigieuse s'apparente non seulement à une voirie, mais en réalité à une nouvelle artère commerciale; qu'il soutient que l'expropriation consiste en réalité à priver le requérant de sa propriété pour lui superposer des opérateurs commerciaux concurrents et que c'est cette réalité-là, dans sa nature et son ampleur, qui ne fait pas l'objet d'une justification adéquate; qu'il note qu'au contraire, l'acte attaqué n'est pas exempt de contradictions sur ce point, puisqu'il relève le souci de ne pas entraver l'activité des commerces existants; que, selon le requérant, "le développement de cette nouvelle artère commerciale, au-dessus des commerces du requérant (qui sont bien les «commerces existants» visés par l'acte attaqué), et en privant celui-ci de sa propriété, ne peut remplir cet objectif, au contraire";

que, sur la seconde branche, il fait valoir que "la considération selon laquelle l'acte attaqué ne motive pas, ou pas adéquatement, le recours à la procédure d'extrême urgence ne diffère pas, en pratique, de la considération selon laquelle ce qui serait censé tenir lieu d'une motivation en ce sens traduirait une erreur manifeste d'appréciation", que s'il est souvent considéré que la procédure dite "ordinaire" se concilie mal avec le rythme de l'action administrative (ou politique), c'est surtout un lieu commun qui résiste mal à l'analyse, que la loi du 17 avril 1835 se caractérise en effet par des délais stricts à toutes les étapes de la procédure, ainsi que par la possibilité de réduire certains de ces délais, que rien ne permet de penser - et certainement pas les motifs de l'acte attaqué - que le respect de cette procédure de droit commun empêcherait en l'occurrence l'autorité expropriante de mener à bien son projet, en manière telle qu'il lui serait indispensable de recourir à la procédure dérogatoire d'extrême urgence, que c'est l'absence de possibilité de recours efficace à la procédure ordinaire qui conditionne l'utilisation de la procédure dérogatoire d'extrême urgence, qui est davantage attentatoire aux droits de l'exproprié, notamment sur le plan procédural et que cette impossibilité de recourir à la procédure ordinaire n'apparaît nullement en l'espèce, que "les plus récents développements factuels relatifs au projet de centre commercial «La Strada» (lequel justifierait l'expropriation litigieuse) témoignent de la volonté du promoteur choisi par la ville de La Louvière de freiner ce projet des quatre fers", qu'il n'est pas question en l'espèce d'extrême urgence et que l'extrême urgence doit non seulement exister au moment de l'arrêté d'expropriation, mais encore ne peut avoir disparu par la suite, que le fait pour l'autorité de laisser le temps s'écouler peut traduire l'absence d'extrême urgence, et ce quand bien même le délai ainsi observé résulterait de l'exercice de recours et enfin que l'expropriation litigieuse ne "bloque" certainement pas l'ensemble du projet de rénovation urbaine, des permis ayant d'ores et déjà été

octroyés par la ville de La Louvière en ce qui concerne le volet résidentiel de l'opération;

Considérant, sur la première branche, que l'article 16 de la Constitution dispose comme suit :

" Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité";

que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons qui fondent la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

que l'article 181, alinéa 1^{er}, 3^o, du CWATUPE dispose que le Gouvernement peut décréter d'utilité publique l'expropriation de biens immobiliers compris dans un périmètre de revitalisation urbaine;

que l'article 181, alinéa 3, du CWATUPE dispose que "l'expropriation est poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique";

que la notion d'utilité publique et celle d'extrême urgence ne se confondent pas; que ce n'est en effet pas parce qu'une acquisition est d'utilité publique qu'elle est nécessairement extrêmement urgente; que l'auteur de l'arrêté d'expropriation doit donc motiver d'une part, l'utilité publique, et d'autre part, l'extrême urgence;

que la revitalisation urbaine se réalise par la collaboration du secteur public et du secteur privé (article 172, du CWATUPE) et qu'elle est une cause d'utilité publique par la détermination de la loi (article 181, du même Code); que l'intervention de promoteurs immobiliers privés ne lui fait donc pas nécessairement perdre son caractère d'utilité publique;

Considérant que l'acte attaqué se lit comme suit :

" [...];

Considérant que, depuis la première moitié du XIX^{ème} siècle, l'habitat et l'industrie se sont fortement développés au centre de La Louvière à la suite du développement des voies de communication; que cette période a vu le

développement de grosses industries telle que Boch-Kéramis, que la ville a connu dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle un déclin industriel important dû à la fois à la restructuration du secteur industriel et à la désertion des quartiers centraux par les populations aisées, qu'il en résulte des zones fortement dégradées au sein du tissu urbain de La Louvière; que ces zones, dans un tissu urbain dense, entraînent des effets néfastes tant sur sa structure urbaine que sur l'image de la Ville;

Considérant que le schéma de développement de l'espace régional (SDER) préconise, pour les sites confrontés à des problèmes de déstructuration du tissu urbain et économique, de mener des opérations d'envergure pour éliminer les traces du passé et rendre le quartier attractif afin de relancer une dynamique de développement;

Considérant que l'opération de revitalisation urbaine, telle que définie à l'article 172 du CWATUPE, est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de services, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé;

Considérant que le projet d'aménagement de l'ancien site Boch envisagé par le promoteur Wilhelm & Co, retenu à l'issue d'une procédure de marché public, prévoit la création de commerces, de logements, de bureaux, d'un cinéma et d'espaces à usage culturel; que ces affectations ont été validées par le Collège communal qui a définitivement approuvé le schéma directeur détaillant cet aménagement le 14 juin 2011;

Considérant qu'en terme socio-économique, ce projet vise à accroître l'attractivité, principalement commerciale et culturelle, de la Ville de La Louvière; qu'en effet, en l'état, il est constaté que l'entité ne joue pas le rôle qui devrait être le sien eu égard à sa taille et à sa position dans la hiérarchie urbaine; que d'importants courants d'achats sont en effet captés par, notamment, Nivelles, Charleroi et Mons, au motif que ces entités bénéficient d'un équipement commercial plus développé et adapté aux exigences actuelles de la clientèle;

Considérant que la position géographique stratégique du site Boch, à proximité immédiate du centre ancien de la ville et de la gare, optimise les retombées socio-économiques d'un tel projet pour l'ensemble de La Louvière, dont notamment les commerces locaux;

Considérant que la réussite de ce projet suppose l'optimisation des liaisons entre les quartiers et équipement existants; que le projet de revitalisation urbaine prévoit donc la réalisation d'un axe de Est-Ouest, de la gare à la place de la Louve vers le centre-ville; qu'il serait aberrant de prévoir un tel complexe commercial implanté dos à la ville, sans liaison forte avec le centre ancien; que l'axe Est-Ouest est donc primordial pour la réussite du projet; que la liaison par cet axe vers la place de la Louve et le centre-ville ne peut être réellement efficiente que si le public est motivé à l'utiliser, ce qui suppose la réalisation de commerces en bordure de cet axe afin que les clients du complexe soient naturellement attirés vers l'extérieur du centre commercial, et donc vers la ville; qu'il est apparu que le positionnement le moins dommageable pour les bâtiments et commerces existants suppose le passage au-dessus du parking du Delhaize pour emprunter ensuite la propriété communale;

Considérant le permis socio-économique délivré par le collège communal en date du 8 mars 2010; que ce dernier expose ce qui suit : «Considérant que le projet vient compléter et renforcer l'offre commerciale du centre-ville, qu'il est en lien direct avec les principales artères commerciales et qu'il prévoit une perméabilité avec le centre-ville ce qui lui permettra de jouer un rôle locomotive et de dynamiser l'ensemble de son environnement urbain et donc le noyau urbain du

centre-ville de La Louvière; considérant que le projet est en cohérence avec l'ensemble des outils planologiques existants»;

Considérant que la volonté de la ville de La Louvière a toujours été et demeure de ne pas entraver l'activité des commerces existants, et notamment du Delhaize implanté rue Kéramis; qu'au surplus, les superficies expropriées doivent nécessairement être limitées à ce qui est strictement nécessaire pour la satisfaction de l'utilité publique; qu'en conséquence, l'expropriation se limitera à l'espace situé au-dessus du parking et à l'emprise nécessaire pour la réalisation de quatre piquets de soutènement, comme mieux décrit au plan d'expropriation;

Considérant au vu de ce qui précède que l'utilité publique est justifiée;

[...]"

Considérant qu'il ressort des motifs qui précèdent qu'il convient de mener à bien l'opération de revitalisation urbaine entreprise par la ville, dans le cadre de laquelle s'inscrit le réaménagement du site BOCH, que le projet de la S.A. WILHELM & Co, chargée du réaménagement de ce site, prévoit notamment la création d'un centre commercial, que l'autorité estime qu'il convient de relier ce dernier avec le centre-ville, que la propriété du requérant étant située entre les deux, le projet prévoit d'effectuer cette liaison par le biais d'une passerelle située en partie au-dessus de la propriété du requérant et dont les supports - ou à tout le moins certains d'entre eux - prendront ancrage dans le terrain de ce dernier, ce qui implique l'expropriation d'une partie de la parcelle 34a9;

Considérant que l'acte attaqué justifie à suffisance l'utilité publique de l'expropriation de la parcelle litigieuse et permet au requérant de comprendre les motifs qui sous-tendent celle-ci; qu'en ce qu'il dénonce la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le développement de commerces ressortit à la revitalisation urbaine définie à l'article 172 du CWATUPE et partant à l'utilité publique de l'expropriation permise, à l'article 181 du même Code, dans un périmètre de revitalisation urbaine; que le requérant ne précise pas pourquoi la motivation de l'utilité publique, précitée, ne serait pas "conforme à la réalité du projet auquel l'expropriation est en réalité destinée"; qu'il n'établit pas que cette justification serait matériellement inexacte ou juridiquement inadmissible; qu'en contestant les retombées pour les commerces locaux, il se borne à une affirmation;

Considérant, sur la critique prise d'une violation du principe de proportionnalité, que l'acte attaqué met en évidence le souci de l'autorité de ne pas entraver l'activité des commerces existants, notamment celle du magasin DELHAIZE implanté rue Kéramis, et de limiter les superficies et espaces expropriés à ce qui est strictement nécessaire à la satisfaction de l'utilité publique, soit de

procéder à une expropriation qui se limitera à l'espace situé au-dessus du parking et à l'emprise nécessaire pour la réalisation de quatre piliers de soutènement comme décrit au plan d'expropriation (2.020 m² d'emprise hors sol (emprise 5) et 36 m² d'emprise (emprise 4));

qu'il ressort ainsi de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a veillé concrètement à ne pas faire subir une charge disproportionnée au requérant dont elle rappelle qu'une partie du bien est mis en location au profit de la société DELHAIZE;

que la circonstance qu'elle n'aborde pas d'éventuelles difficultés d'accès au parking des camions du supermarché DELHAIZE est sans incidence à cet égard puisque cette problématique ne découle pas de l'arrêté d'expropriation en tant que tel, mais bien de la construction de la passerelle; que c'est donc à l'autorité chargée, le cas échéant, de se prononcer sur une demande de permis d'urbanisme pour la construction de cette passerelle qu'il appartiendra de porter, en opportunité, une appréciation au sujet de l'accessibilité de la parcelle du requérant et de répondre aux observations éventuelles de ce dernier sur ce point;

que le requérant, qui demeure propriétaire de la majeure partie de sa parcelle, n'établit pas que l'appréciation de l'autorité serait déraisonnable ou entachée d'une erreur manifeste d'appréciation, la circonstance qu'il ne partage pas l'appréciation de la partie adverse au sujet de la nécessité de réaliser des commerces en bordure de la passerelle étant sans incidence à cet égard;

que, partant, en ce qu'il dénonce la violation du principe général de proportionnalité, le moyen n'est pas fondé;

Considérant enfin, sur la critique prise du défaut de précision de la délimitation des biens visés, que l'article 1^{er} de l'acte attaqué autorise la ville de La Louvière à poursuivre en son nom l'expropriation pour cause d'utilité publique "des biens cadastrés à La Louvière, 2^{ème} division, section D n° 32X4, partie, 32T4 partie, 32R3 partie, 34A9 partie et 34A9 partie et figurés aux plans d'emprises susvisés";

qu'il n'est pas contesté que l'acte attaqué et les plans d'emprises n'ont pas été notifiés au requérant;

que ces plans figurent toutefois au dossier administratif en manière telle qu'il a pu en prendre connaissance, certes seulement après l'introduction de son recours;

que le mémoire en réplique ne comporte aucune critique à l'égard de la localisation ou de l'étendue de la surface à exproprier et ne prétend pas qu'elle serait supérieure à la surface nécessaire à la réalisation de la passerelle en projet;

Considérant que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant sur la seconde branche, que l'article 181, alinéa 3, du CWATUPE dispose comme suit :

" L'expropriation est poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique";

Considérant que la Cour constitutionnelle a jugé que l'article 181 du CWATUPE n'est compatible avec la Constitution et les normes répartitrices de compétences entre l'Etat fédéral et les Régions que dans la mesure où l'autorité administrative justifie spécialement l'urgence (C. Const., 18 septembre 2002, n° 131/2002); que, en d'autres termes, la circonstance que le recours à la procédure prévue par la loi du 26 juillet 1962 soit de droit ne dispense pas l'autorité de justifier l'urgence dans son arrêté d'expropriation, à savoir la constatation que la prise de possession immédiate du bien est indispensable pour cause d'utilité publique;

Considérant que lorsqu'il est procédé à l'expropriation d'un bien immobilier en application de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation de biens immeubles pour cause d'utilité publique, il appartient à l'autorité administrative de déterminer si la prise de possession immédiate du bien est indispensable à l'utilité publique; qu'une telle exigence est justifiée en raison des restrictions aux droits de la défense et au principe du contradictoire qu'une telle procédure implique de même qu'en raison de la prise de possession immédiate sans indemnité préalable complètement fixée;

Considérant que la seule circonstance qu'un long délai s'est écoulé entre l'arrêté autorisant l'expropriation et le dépôt de la requête en prise de possession ne permet pas nécessairement de conclure que l'extrême urgence visée à l'arrêté aurait disparu au moment d'entamer la procédure d'expropriation; que l'autorité expropriante peut se trouver dans l'obligation de laisser s'écouler une période, même assez longue avant de déposer sa requête;

Considérant que l'acte attaqué justifie l'extrême urgence comme suit :

" [...]

Considérant que la situation économique et sociale de l'entité de La Louvière justifie que le projet d'aménagement du site Boch voie le jour au plus tôt afin de

dynamiser le centre-ville et de rompre avec l'image d'un passé négatif qui défigure le centre de l'entité; qu'il s'agit là d'un des plus importants et ambitieux projets menés dans l'entité depuis la fin de la dernière guerre;

Considérant qu'en concertation avec la Ville, et conformément au cahier des charges du marché public dont question ci-avant, la société Wilhelm & Co a entamé la procédure de demande de permis unique concernant notamment la partie commerciale du projet, lequel intègre donc nécessaire la liaison avec le centre-ville par l'axe Est-Ouest en passant au-dessus du parking du Delhaize; qu'ainsi, la réunion préalable d'information préalable à l'étude des incidences et au dépôt de la demande de permis a eu lieu ce 16 juin, que la demande de permis devrait être déposée vers le mois de septembre;

Considérant qu'en vertu d'un arrêt prononcé par le Conseil d'Etat le 24 mars 2011 (n° 212.228), la demande de permis doit contenir une justification de la possibilité pour le demandeur de réaliser le projet au moyen des droits réels dont il peut disposer sur le terrain; qu'ainsi, l'évolution de la procédure administrative de la demande de permis unique devant permettre la réalisation et l'exploitation de ce complexe immobilier en lieu et place de l'ancien site Boch dépend de l'aboutissement de la présente procédure en expropriation;

Considérant qu'il a été exposé ci-dessus qu'il ne peut être envisagé de réaliser le complexe commercial sans la liaison vers le centre-ville (axe Est-Ouest), laquelle suppose le passage au-dessus du Dehaize de la rue Kéramis; que la demande de permis ne pourra être accueillie qu'une fois la procédure en expropriation aboutie;

Considérant dès lors qu'il y a donc urgence à procéder;

Considérant que les démarches réalisées par la Ville de La Louvière destinées à aboutir à une aliénation de gré à gré n'ont pu aboutir;

Considérant que la prise de possession immédiate conditionne le bon déroulement de l'opération en cause";

Considérant qu'il ressort des motifs qui précèdent que la partie adverse expose, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles elle estime que la prise de possession immédiate du bien est indispensable à l'utilité publique;

Considérant que le requérant ne prétend pas que sont inexacts les motifs qui sous-tendent l'acte attaqué, à savoir, le fait que la situation économique et sociale de la ville à l'origine de l'opération de revitalisation urbaine justifie que le projet d'aménagement du site BOCH "voie le jour au plus tôt", ou le fait que la mise en œuvre du projet de revitalisation urbaine, qui prévoit la réalisation d'un passage au-dessus du parking du DELHAIZE, nécessite l'obtention préalable d'un permis unique;

qu'en soutenant que ces motifs ne permettent pas de justifier l'urgence, le requérant substitue en réalité son appréciation de l'urgence à celle de la partie adverse, sans toutefois établir, ni même dénoncer une quelconque erreur manifeste d'appréciation dans le chef de celle-ci;

Considérant qu'un arrêté ministériel du 24 août 2011 reconnaît l'utilité publique de l'expropriation des biens compris dans le périmètre de revitalisation urbaine du site BOCH sans toutefois autoriser formellement celle-ci; que la motivation de cet arrêté, quasiment identique à celle de l'arrêté attaqué, précise, comme ce dernier, qu'une réunion d'information "préalable à l'étude des incidences et au dépôt de la demande de permis a eu lieu ce 16 juin" et relève "que la demande de permis devrait être déposée vers le mois de septembre"; que l'on peut donc en inférer que la date de la réunion d'information préalable visée dans l'acte attaqué est bien, comme le soutient le requérant, le 16 juin 2011, et non pas le 16 juin 2013;

que, cependant, la circonstance qu'est visée la réunion préalable du 16 juin 2011 ne permet pas d'établir que l'urgence alléguée à l'époque ne serait plus d'actualité; que, en effet, les contraintes et la complexité de l'opération de réaménagement du site BOCH, pris dans sa globalité, les différents recours du requérant contre la décision du 4 juillet 2011 du conseil communal décidant d'adopter le plan d'expropriation et de solliciter l'autorisation d'exproprier du Gouvernement wallon, le jugement du Tribunal de première instance de Bruxelles du 15 février 2013 rejetant la demande du requérant de déclarer dépourvu d'effet le marché attribué au promoteur WILHELM & Co incluant la construction de la passerelle au-dessus de sa propriété, permettent d'expliquer le délai qui s'est écoulé entre la décision du conseil communal du 4 juillet 2011, précitée, et l'acte attaqué du 23 avril 2013; qu'enfin, il n'est pas contesté que le promoteur WILHELM & Co a bien introduit une demande de permis unique, et que cette procédure est actuellement en cours;

Considérant que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que le moyen unique n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant qu'il y a lieu d'allouer à la partie adverse l'indemnité de procédure qu'elle sollicite à concurrence du montant de base de 700 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est due à la partie adverse par le requérant.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge du requérant.

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

MM.	KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

I. KOVALOVSKY.