

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 145.219 du 31 mai 2005

A.77.196/XIII-462

En cause : 1. **DE SMET** Joseph,
 chaussée d'Asse 35
 7850 Enghien,
 2. **DE BROUWER** Mariette (décédée),
 chaussée d'Asse 35
 7850 Enghien,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 janvier 1998 par Joseph DE SMET et Mariette DE BROUWER qui demandent l'annulation des "arrêtés ministériels du 10 février 1996 et 14 novembre 1997 SAE/ALE46/EM/MG/24.11/2957 pris par le Ministre de l'Aménagement du territoire de la Région wallonne, qui ont pour objet la désaffectation et la rénovation de leurs biens en conformité aux articles 79 à 93 et (...) 333 à 344 du Code wallon sur l'aménagement du territoire";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 15 octobre 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 9 avril 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 mai 2003, date à laquelle elle a été remise sine die;

Vu l'extrait du registre de l'état civil de la ville d'Enghien duquel il ressort que Mariette DE BROUWER est décédée à Soignies le 12 janvier 1999;

Vu l'ordonnance du 25 avril 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 mai 2005;

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

Entendu, en ses observations, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. En sa séance du 3 février 1994, le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Enghien sollicite, en vue de sa rénovation pour y construire des logements, la désaffectation du site d'activité économique formé par :

- l'ancienne "fabrique à brosses", sise rue du Doyen, 4, à Enghien, sur une parcelle cadastrée section B, n° 28s, appartenant à la S.A. SAMSONS;
- l'ancienne fabrique de crème glacée, sise rue de l'Yser, 36, à Enghien, sur une parcelle cadastrée section B, n° 28w, appartenant à Monsieur et Madame DE SMET.

2. Le site en cause est inscrit en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986.

3. Le site est repris dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 2 de la ville d'Enghien; il est repris en zone mixte d'industrie et de logements en ordre continu.

4. A la suite de la décentralisation de la commune d'Enghien le 13 avril 1994, tous les plans particuliers d'aménagement de la ville sont abrogés.

5. Le 8 février 1996, le Ministre LEBRUN arrête provisoirement que le site d'activité économique n° SAE/ALE46 dit Usine de brosses SAMSONS et glaces DE SMET à Enghien comprenant les parcelles cadastrées Enghien, 1^{ère} division, section B, numéros 28s, 28v, 28w, 28x, 28y et repris au plan n° SAE/ALE46 est désaffecté et doit être rénové. Il s'agit du premier acte attaqué.

6. Cette décision est notifiée notamment à Joseph DE SMET, afin qu'il transmette, conformément à l'article 80, § 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vigueur à l'époque (CWATUPa), ses observations et réclamations dans un délai de soixante jours.

7. Par courrier du 15 mai 1996, les époux DE SMET signalent à la Région wallonne qu'ils s'opposent au projet de désaffectation du site.

8. Le 17 octobre 1997, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) propose au Ministre comme destination du site l'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique, conformément au plan de secteur.

9. Le 14 novembre 1997, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports décide que le site d'activité économique SAE/ALE46 dit "Usine de brosses SAMSONS et glaces DESMET" à Enghien comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à Enghien, 1^{ère} division, section B, n^{os} 28s, 28w, 28x, 28y et repris au plan n° SAE/ALE46 est désaffecté et doit être rénové. En outre, il destine le site à l'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique, conformément au plan de secteur. Il s'agit du second acte attaqué rédigé comme suit :

" Le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports, Michel LEBRUN;

Vu les articles 79 à 93 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine relatifs à la Rénovation des sites d'activité économique désaffectés, notamment l'article 80;

Vu l'arrêté ministériel du 8 février 1996 constatant la désaffectation du site n° SAE/ALE46 dit «Usine de brosses Samsons et glaces Desmet» à ENGHIEEN;

Vu l'avis motivé émis le 9 mai 1996 par le Collège échevinal de la Ville d'Enghien estimant favorable en son principe l'assainissement du site moyennant les réserves suivantes :

- L'immeuble commercial cadastré 28v peut s'intégrer dans le nouvel ensemble sans devoir subir une procédure d'aliénation amiable ou forcée;

- La cabine électrique peut également s'intégrer dans le nouvel ensemble, son déplacement entraînerait un surcoût important;

- La Ville d'Enghien n'obtenant pas actuellement d'aides à l'acquisition du site et du fait qu'elle est obligée à rembourser les aides européenne et régionale à l'assainissement en cas de revente de celui-ci, il n'est pas raisonnable que la rénovation du site se fasse à l'initiative du pouvoir communal;

- Il apparaît plus judicieux, compte tenu de la situation du marché immobilier à Enghien, que ce soit un ou les propriétaires concernés par l'arrêté du 8 février 1996 qui prennent l'initiative de la rénovation du site.

Vu les observations et réclamations des propriétaires suite au transmis de l'arrêté du 8 février 1996 précité :

Le gérant des usines SAMSONS, dans sa réponse du 15 mai 1996, estime ses locaux loin d'être en ruine bien que demandant un rafraîchissement et par conséquent n'est pas d'accord sur l'arrêté de désaffectation; il reconnaît que l'activité a cessé depuis 3 ans mais déclare négocier, avec plusieurs firmes, la vente ou la location du bien;

Monsieur DE SMET Joseph et son épouse Madame DE BROUWER, dans leur lettre du 15 mai 1996, estiment que leur immeuble ne peut faire l'objet de la procédure prévue à l'article 80 car tant l'intérieur que l'extérieur est celui d'un immeuble correctement entretenu; que le précédent locataire n'a souhaité quitter les lieux qu'en raison de l'essor de l'entreprise; que l'immeuble est depuis mis en vente;

Considérant que ces deux réponses confirment le caractère désaffecté de ces parcelles;

Par leurs courriers du 15 mai 1996, Monsieur DEVROEDE Joannes, Monsieur et Madame LERENS-DEVROEDE Roger déclarent occuper l'immeuble constitué de deux logements; Messieurs et Mesdames WAUTERICKX-DEVROEDE Freddy, MATTHIJS-DEVROEDE Marcel se joignent à eux pour déclarer que le bien est en très bon état d'entretien et ne pas être d'accord avec l'arrêté du 8 février 1996 précité;

Considérant que l'esthétique de ce bien, similaire à celle de l'usine voisine, et donc non conforme au bon aménagement des lieux et compte tenu de l'affectation du plan de secteur, justifie qu'une opération de réaffectation de l'ensemble puisse nécessiter de s'étendre à cette parcelle, qui doit donc être maintenue dans le périmètre malgré son occupation;

Par sa lettre du 25 avril 1996, ELECTRABEL informe que la cabine électrique est indispensable pour l'alimentation électrique des environs et demande que la rénovation du site préserve celle-ci;

Considérant que l'inclusion de cette parcelle dans le site permettra de tenir compte de cette nécessité;

Monsieur DEVALCKNEER André signale, dans sa lettre du 15 mai 1996, que ses enfants sont devenus nu-propriétaires de l'immeuble cadastré 28v; qu'il occupe personnellement l'immeuble dont il loue l'appartement du deuxième étage;

Considérant que cette parcelle, bien qu'insérée dans le site, est une habitation autonome et occupée dont l'esthétique, l'alignement et le gabarit respectent le bon aménagement des lieux et qu'elle ne constitue aucun obstacle à toute opération de rénovation du site conforme à la destination qui lui est donnée;

Vu l'avis émis le 14 mai 1996 par la Direction générale de l'Economie et de l'Emploi ne s'opposant pas à la désaffectation du site et estimant que la proximité de plusieurs zones artisanales, où de nombreux hectares de terrains restent libres, permet d'envisager de soustraire le site au patrimoine foncier à vocation économique;

Vu l'avis émis le 26 avril 1996 par la Commission régionale d'Aménagement du territoire, section d'Aménagement actif prenant acte de l'arrêté de désaffectation et estimant que la situation particulièrement favorable du site devrait intéresser des promoteurs privés;

Vu l'arrêté royal du 17 juillet 1986 établissant le plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien affectant le site à l'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique;

ARRETE

Article 1^{er}

Il est décidé que le site d'activité économique SAE/ALE46 dit «Usine de brosses Samsons et glaces Desmet» à ENGHIEEN comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à Enghien, 1^{ère} division, section B, n° 28s, 28w, 28x, 28y et repris au plan n° SAE/ALE46 annexé au présent arrêté est désaffecté et doit être rénové.

Article 2

Le site est destiné, conformément au plan de secteur, à l'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique.

(...)"

10. Par courriers du 25 novembre 1997, la D.G.A.T.L.P. notifie aux époux DE SMET et aux usines SAMSONS l'arrêté précité et les invite à proposer un programme et un calendrier des travaux qu'ils envisagent d'exécuter, conformément à la destination fixée, soit l'artisanat et les petites et moyennes entreprises, conformément à l'article 81, § 2, du CWATUP. L'arrêté est également notifié à la même date au collègue des bourgmestre et échevins.

11. Le 23 juin 1999, la Région wallonne délivre à l'administration communale d'Enghien un permis de démolir les usines SAMSONS sises rue du Doyen.

12. Le 7 août 2001, la Région wallonne délivre à la Société régionale Enghiennoise pour la promotion du logement social un permis tendant à la construction d'un immeuble de 14 logements en lieu et place des usines SAMSONS démolies;

Considérant, d'office, que le premier acte attaqué, par lequel le Ministre LEBRUN, le 8 février 1996, "arrête provisoirement que le site d'activité économique n°

SAE/ALE46 dit Usine de brosses SAMSONS et glaces DE SMET à Enghien comprenant les parcelles cadastrées Enghien, 1^{ère} Division, section B, numéros 28s, 28v, 28w, 28x, 28y et repris au plan n° SAE/ALE46 est désaffecté et doit être rénové" est un arrêté provisoire, préparatoire de l'arrêté décidant la désaffectation du site et sa rénovation; que le recours contre cet acte préparatoire n'est pas recevable;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article 79, 1^o, du Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vigueur à l'époque (CWATUPa); qu'ils soutiennent qu'"il n'y a ni désaffectation, ni contrariété au bon aménagement des lieux" et qu'"il n'y a par ailleurs pas de nouvelle affectation"; qu'ils prennent un autre moyen, le quatrième de la requête, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'absence de motivation formelle dans l'acte; qu'à l'appui du deuxième moyen, ils soutiennent notamment qu'un bien n'est désaffecté que si le propriétaire renonce à l'affectation (ici industrielle) qu'il avait auparavant, et que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque celui-ci était mis en vente ou en location; qu'ils précisent en outre qu'ils ont beaucoup investi dans l'entretien et la rénovation de ce bien, lequel ne constitue dès lors pas un chancre contraire au bon aménagement des lieux; qu'à l'appui du quatrième moyen, ils font valoir, entre autres considérations, que l'acte attaqué "ne précise pas en quoi l'esthétique du bien litigieux est non conforme au bon aménagement des lieux, ni en quoi le bien doit être considéré comme désaffecté";

Considérant que la partie adverse répond au deuxième moyen que l'appréciation en fait portée par l'autorité administrative est exacte; que, selon elle, il suffit, pour s'en convaincre, de se référer aux pièces du dossier administratif et en particulier aux photos qui montrent que les usines concernées par la désaffectation sont abandonnées, en mauvais état et inexploitable; qu'elle précise que l'activité des usines SAMSONS a cessé depuis trois ans et que les requérants ont mis en vente l'immeuble mais sans succès; qu'elle prétend qu'il ne semble dès lors pas déraisonnable de soutenir que l'esthétique des usines n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et rappelle enfin que la notion d'affectation n'est pas du tout contradictoire, en faisant valoir que les motifs de l'acte attaqué permettent aisément de comprendre la position de l'autorité administrative qui est de soustraire le site au patrimoine foncier à vocation économique et de le destiner à des promoteurs privés;

Considérant qu'en réponse au quatrième moyen, la partie adverse soutient que l'acte attaqué est particulièrement bien motivé en droit et en fait; qu'il vise tout d'abord les dispositions légales applicables à la rénovation des sites d'activité économique

désaffectés et se réfère aux divers avis émis par les autorités administratives consultées; qu'il fait ensuite état des réponses des gérants d'usines concernées par le site et en conclut que ceux-ci confirment le caractère désaffecté des parcelles; qu'elle expose enfin que les avis auxquels se réfère l'acte attaqué sont reproduits dans ce dernier, en sorte que les destinataires sont à même de comprendre les raisons de l'adoption de l'acte administratif;

Considérant, sur les deuxième et quatrième moyens confondus, que l'article 79 du Code précité, tel qu'il était en vigueur au moment où fut pris le second acte attaqué, disposait comme suit :

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

1° «Site désaffecté» :

Un ensemble de biens, principalement des immeubles bâtis ou non bâtis, qui ont été le siège d'une activité économique et dont le maintien dans leur état actuel est contraire au bon aménagement du territoire.

Est prise en considération toute activité industrielle, artisanale, de commerce, de services ou autre, pour autant qu'elle soit de nature économique.

Le site est délimité par un périmètre comprenant l'ensemble des biens qualifiés ci-dessus.

Ce périmètre peut également comprendre :

1. des immeubles ou parties d'immeubles encore affectés à une activité économique à condition que la rénovation permette la poursuite de cette activité;

2. des immeubles ou parties d'immeubles, sièges d'une activité économique, mais occupés à titre précaire;

3. des immeubles ou parties d'immeubles qui ont une affectation autre qu'économique mais dont la disposition est nécessaire au bon aménagement des lieux et ce, à condition que la nécessité de disposer de ces biens soit établie par un schéma directeur d'aménagement du site approuvé par l'Exécutif.

2° «Rénovation» :

La remise en état d'un site afin de permettre sa réaffectation ou de lui rendre une affectation";

Considérant que, dans leur lettre du 15 mai 1996 faisant état de leur opposition, les requérants exposaient ce qui suit :

" (...)

Nous accusons bonne réception de votre pli recommandé avec accusé de réception, daté du 13 mars 1996 et envoyé le 19 mars 1996 (conformément au cachet de la poste figurant sur l'enveloppe).

Nous vous confirmons le point de vue que nous avons déjà formulé à Monsieur Mainil lors de la réunion d'information ayant eu lieu le 23 avril 1996 dans les locaux de la maison communale d'Enghien.

1. L'immeuble était loué jusqu'à il y a un peu plus de deux ans, à une entreprise commerciale qui en raison de son essor, a souhaité quitter les lieux devenus trop exigus;

2. De nombreux travaux d'aménagements intérieurs avaient encore été effectués par ladite entreprise, quelques mois avant son acquisition du terrain et par la suite son déménagement, vers le site de la «Boulonnerie à froid» dans les A.B.R., Chaussée d'Asse, 35 à 7850 ENGHIEU;

3. L'immeuble est depuis mis en vente et/ou en location et a fait l'objet de nombreuses visites pour y établir divers commerces;

4. L'immeuble ne peut être considéré comme étant un «chancre urbain» puisqu'il apparaît que tant l'intérieur, que l'extérieur est celui d'un immeuble correctement entretenu.

Eu égard aux éléments qui précèdent et sous réserve de tous autres à produire ultérieurement, nous estimons dès lors que l'immeuble dont nous sommes propriétaires ne peut faire l'objet de la procédure prévue par l'article 80 du Code (wallon) de l'Aménagement du Territoire, et de l'urbanisme pour la Région Wallonne.

(...)"

Considérant qu'en l'espèce, l'arrêté attaqué, en ce qui concerne la propriété des requérants, invoque les motifs suivants :

" Par leurs courriers du 15 mai 1996, Monsieur DEVROEDE Joannes, Monsieur et Madame LERENS-DEVROEDE Roger déclarent occuper l'immeuble constitué de deux logements; Messieurs et Mesdames WAUTERICKX-DEVROEDE Freddy, MATTHIJS-DEVROEDE Marcel se joignent à eux pour déclarer que le bien est en très bon état d'entretien et ne pas être d'accord avec l'arrêté du 8 février 1996 précité;

Considérant que l'esthétique de ce bien, similaire à celle de l'usine voisine, et donc non conforme au bon aménagement des lieux et compte tenu de l'affectation du plan de secteur, justifie qu'une opération de réaffectation de l'ensemble puisse nécessiter de s'étendre à cette parcelle, qui doit donc être maintenue dans le périmètre malgré son occupation";

Considérant que, si les photos des usines SAMSONS produites au dossier de la partie adverse sont de nature à confirmer l'état de délabrement de ces bâtiments, au contraire, les photos de l'usine DESMET produites au dossier des requérants n'attestent pas que les bâtiments de celle-ci seraient abandonnés, en mauvais état et inexploitable; que, par ailleurs, la partie adverse n'explique pas pourquoi, nonobstant les affirmations des requérants au sujet du bon état d'entretien de l'immeuble, elle considère que le maintien du bien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux; que les divers avis auxquels se réfère la partie adverse dans l'acte attaqué ne permettent pas plus, à la lecture de l'acte, de comprendre pourquoi cette partie du site,

occupée par les usines DESMET, serait de nature à compromettre le bon aménagement des lieux; que les deuxième et quatrième moyens sont fondés;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, qui, à les supposer fondés, ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

L'arrêté du 14 novembre 1997 par lequel le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipeement et des Transports décide que le site d'activité économique SAE/ALE46 dit "Usine de brosses SAMSONS et glaces DESMET" à Enghien comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à Enghien, 1^{ère} division, section B, n^{os} 28s, 28w, 28x, 28y et repris au plan n^o SAE/ALE46 est désaffecté et doit être rénové, est annulé en ce qu'il concerne la parcelle 28w appartenant à Joseph DE SMET et à feu Mariette DE BROUWER.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Le présent arrêt sera publié par extrait au Moniteur belge dans les mêmes formes que les dispositions annulées.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 347,06 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 173,53 euros et à la charge de la succession de feu Mariette DE BROUWER à concurrence de 173,53 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente et un mai deux mille cinq par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.