

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 239.341 du 9 octobre 2017

A. 220.177/XIII-7777

En cause :

1. **BINON** Nicole,
2. **SAGIRKAYA** Osman,
3. **la Société privée à responsabilité limitée
GARAGE HUBLET**,

ayant tous élu domicile chez
M^e Gilles VANDERMEEREN, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 5 septembre 2016, Nicole BINON, Osman SAGIRKAYA et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) GARAGE HUBLET demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 29 juin 2016 arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR CH149 dit "Carrefour Albert I^{er}" à Farciennes.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 1^{er} août 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 septembre 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Gilles VANDERMEEREN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Yvan TOURNAY, loco M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

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° 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 parties requérantes sont propriétaires ou locataires de parcelles reprises dans ce périmètre. La première requérante habite la maison cadastrée 456A2, dont elle est partiellement propriétaire. Le deuxième requérant est propriétaire avec son épouse des immeubles cadastrés 456B2, 456C2 et 456D2. Un des immeubles leur sert d'habitation, les autres sont occupés par un entrepôt pour des fruits et légumes que le requérant, indépendant, vend sur les marchés.

2. Le 13 août 2014, la direction générale opérationnelle 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 et du patrimoine (CWATUP), l'arrêté ministériel du 17 juin 2014, ainsi que le rapport d'incidences sur l'environnement établi en application de l'article 168 du CWATUP. 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 CWATUP. 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.

Le procès-verbal de clôture d'enquête constate qu'aucune réclamation n'a été envoyée dans le délai.

4. Le 19 septembre 2014, le collège communal de Farciennes émet un avis favorable sur l'arrêté ministériel du 17 juin 2014.

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

Un recours en annulation de cet arrêté est introduit par d'autres parties requérantes. Celui-ci est annulé par l'arrêt n° 233.949 du 25 février 2016.

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

Un recours en annulation de cet arrêté est introduit par d'autres parties requérantes. L'affaire aboutit à un arrêt d'annulation n° 236.219 du 24 octobre 2016, en ce que l'expropriation porte sur les immeubles appartenant à celles-ci, cadastrés n° 454M3, 454T3, 454W3 et 457H2.

7. Le 29 juin 2016, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports et du Bien-être animal adopte un arrêté qui arrête définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/CH149 dit

"Carrefour Albert I^{er}" à Farciennes. Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours, qui est publié par extrait au Moniteur belge du 28 juillet 2016.

IV. Désistement de la troisième partie requérante

Par un courrier électronique du 19 juin 2017, la S.P.R.L. GARAGE HUBLET, troisième partie requérante, a informé le Conseil d'État de son souhait de se désister de son recours. Rien ne s'y oppose.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des articles 4 et 168 du CWATUP, "des dispositions relatives aux [...] enquêtes et contenues dans le Livre I^{er} du Code de l'environnement" et du principe de bonne administration.

Les requérants soutiennent que l'acte attaqué est basé sur un rapport sur les incidences environnementales contenant des lacunes fondamentales relevées par le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD). Ainsi, ils relèvent que :

- le rapport d'incidences environnementales (R.I.E.) ne répond pas au contenu minimum prescrit par l'article 168 du CWATUP;
- les lacunes relatives à la poursuite des activités existantes sur le site empêchent le CWEDD de se prononcer sur le périmètre proposé;
- les lacunes relatives à l'analyse de la pollution du sol empêchent le CWEDD de se prononcer sur le réaménagement du site.

Ils renvoient à la jurisprudence dégagée par l'arrêt n° 233.220 du 10 décembre 2015 en cause SCALIA.

Par ailleurs, ils observent que le périmètre établi dans l'acte attaqué présente des différences fondamentales par rapport à celui qui avait été fixé dans l'arrêté provisoire puisque en sont exclues les parcelles visées dans l'arrêt d'annulation n° 233.949 du 25 février 2016. Ils constatent toutefois que l'acte attaqué a été pris sans l'adoption préalable d'un nouvel arrêté provisoire, sans que ne soit réalisée une nouvelle "étude/évaluation" à intégrer dans un R.I.E. actualisé et sans

l'organisation d'une nouvelle enquête publique nécessaire sous peine de méconnaître le principe de l'effet utile de l'enquête publique.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse conteste l'intérêt des parties requérantes à critiquer, compte tenu de leur situation personnelle, la modification du périmètre, dès lors que celle-ci ne les concerne pas, leur situation étant inchangée par rapport au précédent arrêté.

Sur le fond, la partie adverse répond que les trois parties requérantes en la présente cause n'étaient pas parties au litige dans l'affaire ayant abouti à l'annulation de l'arrêté ministériel du 7 janvier 2015. À son estime, le fait que l'annulation partielle a été rejetée n'est pas un aveu de ce que toute la procédure aurait dû être recommencée et, "à l'inverse, il n'y aurait pas eu de sens d'exclure les parcelles des sociétés requérantes [dans la procédure ayant abouti à l'arrêt n° 233.949 du 25 février 2016] dans un arrêté provisoire pour leur demander ensuite leur avis alors que c'est ce qu'elles avaient précisément sollicité auprès du Conseil d'État dans la précédente procédure". Elle soutient qu'en excluant immédiatement les parcelles des sociétés requérantes dans la procédure ayant abouti à l'arrêt n° 233.949 du 25 février 2016, le Ministre tire les enseignements de l'arrêt. Elle relève qu'aucun moyen tenant à la procédure d'adoption de l'arrêté n'a été soulevé ou jugé fondé par le Conseil d'État de sorte qu'une nouvelle procédure n'aurait eu aucun sens.

Selon elle, le fait que le CWEDD a soulevé le caractère incomplet du rapport sur les incidences environnementales ne démontre pas que l'autorité ne s'est pas prononcée en pleine connaissance de cause. Elle soutient que la lecture de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi le Ministre n'a pas suivi l'avis du CWEDD et a considéré, à l'inverse de ce dernier, que le R.I.E. répondait bien au contenu minimum prescrit par l'article 168 du CWATUP. Elle relève que "les requérantes ne font à cet égard aucun lien avec le caractère prétendument incomplet du R.I.E. et l'exclusion du périmètre des parcelles des sociétés requérantes dans la précédente cause".

C. Le mémoire en réplique

Les requérants répliquent qu'ils ont intérêt à ce moyen, n'étant pas les parties ayant sollicité précédemment l'annulation du premier SAR, ce qui ne changerait de toute façon rien. Étant propriétaires de parcelles et bâtiments inclus dans le périmètre du SAR attaqué, les requérants estiment avoir évidemment intérêt

à un moyen qui critique le déroulement de la procédure ayant mené à l'adoption dudit SAR.

Ils soutiennent que "les explications laconiques de la partie adverse quant au fait qu'elle aurait prétendument rencontré les mises en garde en cours d'instruction du dossier quant au caractère laconique du R.I.E. ne sont que des affirmations dénuées de toute explication". À leur estime, la lecture de la décision attaquée ne permet pas de comprendre pourquoi il fallait passer outre les constats du CWEDD.

Ils affirment que "la décision attaquée est affectée de diverses contradictions et incohérences, ce qui illustre le fait que la partie adverse n'était au mieux pas convenablement informée et/ou a commis une erreur manifeste d'appréciation".

Ils précisent "qu'outre les lacunes du premier projet, s'en ajoute une nouvelle étant que la surface du SAR qui devait accueillir des nouveaux logements (deux blocs parallèles à l'avenue Albert I^{er}, avec des jardins au milieu) se trouve amputée en son centre d'une surface importante rendant *de facto* le projet tel qu'il a été conçu et présenté irréalisable".

D. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les requérants maintiennent qu'ils ont bien intérêt à soutenir que la partie adverse aurait dû recommencer au préalable une série d'étapes (enquête publique, complément de R.I.E. et nouvel arrêté de périmètre provisoire), en raison du fait que l'amputation d'une surface importante du périmètre initial du SAR modifie l'économie du projet et sa faisabilité. Ils soulignent que l'enquête publique est une formalité substantielle, laquelle permet aux habitants du quartier directement concernés par le projet de faire valoir leurs observations et réclamations en toute connaissance de cause, et que l'enquête doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet.

Ils maintiennent aussi que les lacunes du dossier et, notamment, du R.I.E., n'ont pas permis à la partie adverse de se prononcer en connaissance de cause. Ils écrivent qu'ils "ne pointent pas tant un problème de motivation formelle qu'un problème d'exactitude des motifs et d'erreur manifeste d'appréciation".

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse écrit ne pas apercevoir pourquoi il appartiendrait à l'auteur de l'acte attaqué d'exposer la raison pour laquelle il s'écarte de l'avis du CWEDD dénonçant les lacunes du R.I.E., "et ce au regard de l'intérêt que présentent les parties requérantes". Pour le surplus, elle répète l'argumentation contenue dans le mémoire en réponse.

V.2. Examen

Sur le premier grief relatif aux lacunes fondamentales du R.I.E. relevées par le CWEDD, cet avis, donné le 1^{er} septembre 2014, est rédigé comme suit :

" a) Concernant le rapport sur les incidences environnementales (R.I.E.)

Le CWEDD estime que le R.I.E. ne répond pas au contenu minimum prescrit par l'article 168 du CWATUPE.

Le CWEDD estime qu'il ne dispose pas de l'ensemble des données relatives à la pollution et l'assainissement des sols. En effet, le CWEDD constate que l'ISSeP, dans son rapport référencé 04365/2013, mentionne qu'il n'a pas été possible d'investiguer sur une des parcelles du site où se trouve potentiellement la source d'une contamination répertoriée sur la parcelle voisine (cadastrée section 454M3) au vu du refus du propriétaire. Cette étude, tout comme celle de GEOLYS, concluent à la nécessité d'investigation complémentaire. En outre, l'ISSeP mentionne que «[s]ur base de modélisations des risques, la situation environnementale ne peut être déclarée compatible avec l'aménagement futur du site en usage résidentiel [...]».

Le CWEDD regrette en outre :

- le manque d'information sur la poursuite des activités existantes situées actuellement dans le périmètre et à relocaliser à l'extérieur de celui-ci (implantation future précise, état d'avancement de la délocalisation des activités...);
- le peu d'informations sur le chantier de démolition et l'évacuation des déchets;
- le peu d'analyse et de justification concernant l'implantation du centre de tir et son adéquation avec le logement;
- le peu d'analyse concernant la demande en logements temporaires (auberge de jeunesse);
- le peu d'informations sur les SAR situés à proximité directe et les interactions entre eux;
- le peu d'analyse concernant l'impact acoustique du chemin de fer.

En ce qui concerne la forme, le CWEDD regrette le peu d'informations graphiques claires sur les activités existantes à relocaliser ou maintenues et sur les assainissements à réaliser.

b) Concernant le périmètre du SAR

Bien que non opposé à la réhabilitation du site, qu'il estime nécessaire pour la commune de Farciennes, et bien qu'estimant judicieux l'agrandissement du périmètre au-delà des entreprises BERGOBRIDE, le CWEDD, au vu des lacunes du rapport susmentionnées notamment en ce qui concerne la poursuite des

activités présentes sur le site, estime ne pas pouvoir se prononcer sur le périmètre proposé.

c) Concernant le réaménagement du site

Bien que la valorisation du site semble nécessaire en vue d'une restructuration du cadre bâti, d'une création d'une véritable porte de Ville, de la valorisation de Farciennes et d'une amélioration du paysage urbain, le CWEDD estime que les lacunes du rapport, notamment en termes d'analyse de pollution du sol, ne permettent pas de se prononcer valablement sur le réaménagement du site".

L'acte attaqué vise l'avis du CWEDD précité en en citant les passages principaux, reprend ensuite les conclusions du R.I.E., mais n'expose pas la raison pour laquelle le Ministre s'écarte de l'avis du CWEDD concernant le caractère lacunaire du R.I.E. ou la raison pour laquelle il estime pouvoir adopter l'arrêté fixant définitivement le périmètre du SAR nonobstant les lacunes du R.I.E. Partant, ni la motivation de l'acte attaqué ni d'ailleurs le dossier administratif ne permettent d'établir que la partie adverse se serait prononcée en connaissance de cause à cet égard.

Sur le deuxième grief, les parcelles extraites du périmètre du SAR ont une superficie non négligeable par rapport à la superficie totale du SAR. Ces parcelles, enclavées dans le périmètre, constituaient la partie centrale d'un ensemble formant un U autour de jardins, qui, selon les options du R.I.E., devait être dévolu au logement principalement (avec commerces éventuellement). Il y a lieu aussi de rappeler que l'arrêt n° 233.949 du 25 février 2016 avait rejeté la demande d'annulation partielle du SAR en raison de l'imbrication des parcelles des parties requérantes dans cette affaire dans le périmètre du SAR, imbrication soulignée par le premier arrêté pour justifier leur intégration dans le périmètre. Dès lors, comme le soutiennent les parties requérantes dont les habitations sont intégrées dans cet ensemble de logements selon les options du R.I.E., la modification substantielle du périmètre est susceptible de remettre en cause lesdites options. Il en résulte que le nouveau périmètre adopté par l'arrêté attaqué, aurait dû, en l'espèce, faire l'objet d'un rapport d'incidences environnementales complémentaire et d'une nouvelle enquête publique.

Par conséquent, les parties requérantes ont intérêt à ce grief, lequel est fondé en ce qu'il dénonce le non respect de la procédure (nouvel arrêté de périmètre provisoire, complément de R.I.E. et enquête publique).

Le premier moyen est fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 167 et 168, 3°, du CWATUP, de la violation des principes de bonne administration, du défaut de motivation interne et externe, de la contradiction dans les motifs et d'une motivation obscure. Il est également pris "de l'excès de pouvoir par l'atteinte au principe d'égalité consacré par les articles 10 et 11 de la Constitution".

Les requérants critiquent l'acte attaqué qui intègre dans le périmètre du SAR litigieux les maisons des premier et deuxième requérants au motif qu'elles seraient en mauvais état et qu'elles mériteraient d'être rénovées "en harmonie avec les autres interventions prévues" afin de créer un tissu urbanistique cohérent. Ils estiment au contraire que leurs maisons sont parfaitement entretenues et ne nécessitent aucun réaménagement ni aucune valorisation et qu'en outre, leur présence ne crée aucun effet de rupture dans le quartier, leur état n'étant pas contraire au bon aménagement des lieux et n'affectant en rien le tissu urbanisé. Ils renvoient à l'arrêt n° 220.782 du 27 septembre 2012, en cause POURVOYEUR.

Par ailleurs, ils soutiennent qu'en n'indiquant pas clairement ce qu'il adviendra de leurs maisons incluses dans le périmètre du SAR (seront-elles rénovées ou démolies ? conserveront-elles leur affectation d'habitations ou accueilleront-elles des commerces ?), l'acte attaqué viole l'article 168, 3°, du CWATUP qui prévoit que le R.I.E. doit énoncer "les mesures à mettre en œuvre dans le cadre du réaménagement du site pour éviter ou réduire les effets négatifs qui caractérisent le site".

Enfin, les requérants critiquent l'objectif de l'acte attaqué qui est de remodeler une entrée de ville, alors que les objectifs poursuivis par le mécanisme du SAR visent à contenir les effets néfastes du maintien de chancres industriels.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse cite les considérants de l'acte attaqué qui motivent le choix du périmètre du SAR. Elle conclut en ces termes :

" Certaines constructions ont effectivement été intégrées au périmètre. Ces habitations sont pour la plupart en relativement mauvais état. Il est envisagé de

les rénover en harmonie avec les autres interventions prévues, composant ainsi un tissu urbanistique cohérent.

Il s'agit du pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative eu égard au bon aménagement des lieux.

C'est sans le démontrer et de manière tout à fait péremptoire que les requérantes considèrent que la présence de ces maisons ne crée aucun effet de rupture dans le quartier et que leur état n'est en aucune manière contraire au bon aménagement des lieux et n'affecterait en rien le tissu urbanisé.

C'est dès lors à juste titre et en parfaite conformité avec l'article 167 du CWATUP que ces maisons sont intégrées dans le périmètre du site à réaménager".

C. Le mémoire en réplique

Les requérants répliquent dans les termes suivants :

- " Il n'appartient pas aux requérants de faire la démonstration de ce que les conditions de mise en œuvre du SAR ont bien été respectées.

Au contraire, il appartient à la partie adverse de démontrer l'adéquation entre la réalité (attestée par photos et par l'occupation de ces immeubles par les requérants eux-mêmes qui y habitent dans des conditions parfaites) et les considérations/affirmations contenues dans les rapports et la décision querellée à propos des biens des requérants prétendument insalubres, en état de délabrement ou créant des effets de rupture.

Ainsi, cette rupture ne doit pas être considérée par rapport au projet de réhabilitation envisagé, mais par rapport à l'état actuel du quartier.

En l'espèce, il y a bel et bien un chancre à proximité de la voie de chemin de fer qui crée un effet de rupture avec les maisons d'habitation des requérants, maisons qui prennent place dans un quartier certes modeste, mais qui n'a rien d'un ghetto ou d'une cité en ruine !

Il y a erreur manifeste d'appréciation : le maintien des biens des requérants dans leur état actuel n'est en rien contraire au bon aménagement des lieux et ne constitue pas une déstructuration du tissu urbanisé.

[...]".

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse répète que l'acte attaqué est suffisamment motivé lorsqu'il déclare que la présence des habitations des requérants 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". Elle maintient que c'est dès lors sans le démontrer que les requérants soutiennent le contraire.

E. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes maintiennent que "l'acte attaqué et les documents sur lesquels il s'appuie laisse clairement planer un doute sur le sort qui sera réservé" à leurs immeubles.

VI.2. Examen

L'article 167 du CWATUP définit le site à réaménager comme "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; [...] le périmètre peut également s'étendre [...] à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers affectés ou destinés au logement".

Les biens inclus à titre principal répondent aux caractéristiques suivantes :

- ils ont auparavant été destinés à accueillir une activité, peu importe leur affectation économique ou non, à l'exclusion de ceux affectés au logement; sont visés "tout type de site ayant connu une activité quelconque pouvant faire l'objet d'une telle reconnaissance (hôpitaux, installations sportives ou culturelles, infrastructures de transport,...)";
- ils sont contraires au bon aménagement des lieux ou constituent une déstructuration du tissu urbanisé.

Les biens inclus à titre accessoire sont notamment les biens destinés ou affectés au logement.

En l'espèce, l'acte attaqué ne démontre pas en quoi le maintien des maisons des requérants dans leur état actuel serait contraire au bon aménagement des lieux ou constituerait une déstructuration du tissu urbanisé, si ce n'est par l'affirmation, non autrement démontrée, que "ces habitations sont, pour la plupart, en relativement mauvais état". Or, il n'appartient pas aux requérants d'établir l'intérêt majeur que leurs logements présenterait pour eux et les raisons pour lesquelles on ne pourrait pas les inclure dans le périmètre du SAR. C'est, au contraire, à la partie adverse de démontrer, ce qu'elle ne fait pas, en quoi l'état actuel des parcelles qu'elle décide d'inclure dans le périmètre du SAR serait contraire au bon aménagement des lieux ou constituerait une déstructuration du tissu urbanisé. Sur ce point, le deuxième moyen est fondé.

Par ailleurs, le R.I.E. exclut la démolition des habitations des requérants. On lit en effet ce qui suit (p. 12) :

" Au sens de l'article 167 2° du CWATUPE, le projet de réaménagement comprend donc :

- la démolition de certains bâtiments et infrastructures existants, compte tenu de leur état, de leur faible qualité intrinsèque et de leur absence de valeur historique. Il s'agit de :

odes hangars le long de la rue Albert I^{er} à l'est de la rue Le Campinaire, accueillant aujourd'hui les terrains de tennis;
odes hangars et entrepôts au sud de la rue Albert I^{er}, à l'ouest de la rue Le Campinaire;
odes constructions dans le prolongement de la rue Paul Pastur;
ode la démolition des constructions accueillant autrefois BERGOBRIDE".

Les maisons des requérants ne sont pas reprises dans cette liste exhaustive, de sorte qu'on n'aperçoit pas en quoi l'acte attaqué violerait l'article 168, 3°, du CWATUP.

Le deuxième moyen est partiellement fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 167 du CWATUP, des principes de bonne administration et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué ne tient aucun compte notamment "de l'utilisation d'une chambre froide/entrepôt pour fruits et légumes par le deuxième requérant", avec comme conséquence que l'intégration de ces immeubles dans le SAR, et l'expropriation qui en résultera mettra, à terme, fin à l'activité du deuxième requérant, alors que la disposition visée au moyen impose comme condition que le SAR doit permettre la continuation de l'activité.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que la seule adoption du SAR n'est pas de nature à empêcher la poursuite de l'activité, le réaménagement du site devant permettre la poursuite de cette activité. Selon elle, les requérants ne démontrent pas le contraire.

C. Le mémoire en réplique

Les requérants répliquent que l'article 167 du CWATUP impose comme condition que le SAR permette la continuation de l'activité et qu'"il ne suffit pas d'expliquer que tel sera bien le cas pour que cette condition soit remplie". Ils s'interrogent aussi "sur la pertinence d'une telle affirmation dès lors que la partie adverse semble n'avoir pas eu conscience de cette activité et surtout que l'immeuble de Mr SAGIRKAYA sera détruit et que des immeubles de logements seront érigés sur le site, en ce compris le terrain du garage HUBLET".

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse soutient que la seule adoption du SAR n'est pas de nature à empêcher la poursuite de l'activité mais qu'au contraire, le réaménagement du site doit permettre la poursuite de cette activité.

VII.2. Examen

L'article 167 du CWATUP dispose comme suit :

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

1° «site» : un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé; n'est pas considérée comme étant exercée l'activité de toute personne physique ou de toute personne morale qui n'est pas en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité; le site est délimité par le périmètre comprenant l'ensemble des biens immobiliers visés ci-dessus; le périmètre peut également s'étendre :

- a) à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers encore affectés à une activité, à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de cette activité;
- b) à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers, sièges d'une activité mais occupés à titre précaire;
- c) à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers affectés ou destinés au logement;

2° «réaménager un site» : mettre en œuvre des actes et travaux de réhabilitation, d'assainissement du terrain au sens de l'article 2, 10°, du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols du site visé au point 1°, de construction ou de reconstruction sur le site en ce compris les études y relatives; le Gouvernement peut arrêter la liste des actes et travaux".

Il découle de cette disposition que pour être réhabilité, un bien immobilier doit répondre à deux conditions cumulatives :

- avoir accueilli "une activité autre que le logement"; ce qui signifie que sont exclus les biens immobiliers qui sont encore affectés à une activité;
- le maintien du bien "dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé".

Le défaut de réalisation d'une seule de ces deux conditions cumulatives suffit à exclure le bien immobilier visé par la décision arrêtant définitivement le périmètre d'un site à réaménager de son champ d'application.

Toutefois, le périmètre d'un site à réaménager peut s'étendre "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". Telle qu'elle est rédigée, cette condition impose la poursuite de l'activité *in situ*.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le deuxième requérant exerçait une activité économique au jour de l'adoption de l'acte attaqué et l'exerce encore à ce jour. Par ailleurs, l'acte attaqué aura pour effet, en violation de l'article 167 du CWATUP, de ne plus permettre la poursuite *in situ* des activités du deuxième requérant, puisque les parcelles sur lesquelles elles s'exercent ont été incluses dans l'arrêté ministériel du 4 juin 2015 autorisant l'expropriation sur le site SAR/CH149 dit "Carrefour Albert I^{er}" à Farciennes. En effet, cet arrêté a été partiellement annulé par l'arrêt n° 236.219 du 24 octobre 2016, mais l'annulation ne concerne pas les parcelles du deuxième requérant dans la présente procédure.

Le troisième moyen est fondé.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Le désistement du troisième requérant est décrété.

Article 2.

L'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 29 juin 2016 arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR CH149 dit "Carrefour Albert I^{er}" à Farciennes est annulé.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros et à la charge de la troisième partie requérante, à concurrence de 200 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le neuf octobre deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.