



Wallonie

**ARRETE MINISTERIEL DU 28/2/2011 ARRETANT DEFINITIVEMENT LE PERIMETRE
DU SITE A REAMENAGERSAR/LS152 DIT « BOCH-KERAMIS » A LA LOUVIERE.**

**Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la
Mobilité;**

Vu les articles 167 à 171 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie relatifs aux sites à réaménager, notamment l'article 169, § 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2009 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement, notamment les articles 19 et 21;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2009 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, notamment les articles 6, 8, 10 et 11, modifié le 21 janvier 2010;

Vu l'arrêté ministériel du 16 septembre 2008 arrêtant provisoirement que le site SAR/LS152 dit « Boch-Kéramis » à LA LOUVIERE doit être réaménagé;

Considérant que, dans son rapport du 8 octobre 2010 suivant la requête en annulation de l'arrêté du ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 30 juin 2009 adoptant définitivement le périmètre du site à réaménager n° SAR/LS152 dit « Boch-Kéramis » à La Louvière, introduite par monsieur Eddy Soors le 19 octobre 2009, portant les références du Conseil d'État A.194.331/XIII-5401, madame l'auditeur expose que:

« Les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre la raison pour laquelle il convient d'inclure une partie de la parcelle 34a9 encore affectée à une activité économique dans le périmètre du site d'activité économique n° SAR/LS152 dit "Boch-Kéramis" à La Louvière.

Si les travaux d'aménagement de la place communale et d'agrandissement du théâtre (qui ne font pas partie du SAR) obturent l'accès unique au parking du supermarché, l'acte attaqué n'expose pas la raison pour laquelle la création d'une nouvelle voirie permettant d'accéder à celui-ci rendrait nécessaire l'inclusion d'une partie de la parcelle n°34a9 dans le périmètre du site à réaménager.

Par ailleurs, ces motifs ne permettent pas d'établir que le réaménagement envisagé ne portera pas atteinte à la poursuite de l'exploitation des activités sur la parcelle 34a9, le requérant perdant totalement la maîtrise de l'accès au parking de la grande surface et le SAR ne prévoyant, en soi, aucun autre accès à celui-ci »;

Considérant, d'abord, que l'arrêté ministériel du 30 juin 2009 précité motive pourtant expressément la nécessité de l'inclusion dans le périmètre de site à réaménager (SAR) de la partie de la parcelle cadastrée n°34a9 correspondant à la venelle d'accès en vue de la construction sur cette superficie d'un immeuble adossé à la façade latérale du théâtre, en ces termes:

« Considérant que le mur latéral du théâtre, contigu à l'accès, est un mur aveugle qui ne peut rester tel quel dans une optique de bon aménagement des lieux et qu'il est souhaitable d'y adosser un bâtiment qui prendrait place sur l'accès; que, compte tenu de l'étroitesse de cette parcelle, insuffisante pour y implanter un bâtiment sur cette seule parcelle, il y a lieu d'envisager la construction d'un bâtiment qui, au-delà de cette parcelle, empiéterait sur la parcelle voisine propriété communale; que dans le cadre de la rénovation urbaine de ce quartier, reconnu par arrêté du 9 mars 2007, il y a lieu d'envisager, en raison de cette imbrication, une action réalisée par la Ville elle-même;

Considérant en outre que dans le cadre du réaménagement d'ensemble de ce site, il est judicieux pour la Ville de profiter des opportunités de restructuration qui se présentent pour envisager d'organiser un accès à l'arrière du théâtre »;

Considérant, ensuite, que l'inclusion de la parcelle n°34a9 (partie) dans le périmètre du site à réaménager n'est pas rendue nécessaire par la construction de la nouvelle voirie desservant le parking sis sur la parcelle cadastrée n°34a9, ladite voirie ne prenant pas place sur ce terrain; qu'aucune autorité n'a au demeurant exposé que la création de cette nouvelle voirie permettant d'accéder au parking rendrait nécessaire l'inclusion d'une partie de la parcelle n°34a9 dans le périmètre du site à réaménager;

Considérant, enfin, que de nouvelles voiries sont bien prévues dans le projet de réaménagement de l'îlot « Boch Kéramis »;

Considérant toutefois qu'il paraît indiqué de renforcer la motivation de l'arrêté ministériel adoptant définitivement le périmètre du site à réaménager n° SAR/LS152 dit « Boch-Kéramis » à La Louvière afin de dissiper à l'avenir tout doute sur les points soulevés par le rapport de l'auditeur précité;

Qu'il convient donc de retirer l'arrêté du ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 30 juin 2009 adoptant définitivement le périmètre du site à réaménager n° SAR/LS152 dit « Boch-Kéramis » à La Louvière et d'adopter corrélativement un arrêté ayant le même objet et disposant d'une motivation renforcée;

Considérant que monsieur Soors, par la voix de son conseil maître Jacquelin d'Oultremont, conteste l'inclusion dans le périmètre du site d'une partie de la parcelle cadastrée 34a9 constituant l'accès au parking de 250 places du centre commercial dont il est propriétaire, rue Kéramis, 28;

Qu'il relève que, suivant l'article 167 du Code, une parcelle encore affectée à une activité ne peut être comprise dans le périmètre qu'à la condition expresse que cette inclusion n'empêche pas la poursuite de cette activité; qu'il estime qu'en l'occurrence cette inclusion met à mal la poursuite de l'exploitation du parking et du magasin;

Considérant que par son argumentation, monsieur Soors prétend que l'inclusion de l'accès au parking dans le périmètre aurait nécessairement pour effet de supprimer cet accès, ce qui remettrait en question l'existence même de ce parking et la bonne poursuite de l'exploitation de la surface commerciale qu'il dessert;

Considérant que l'impasse de l'opposition a depuis lors fait place à une nouvelle voirie publique desservant la place communale et autorisée par un permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme le 25 janvier 2010; que cette nouvelle voirie est parallèle à la venelle d'accès actuelle sur toute sa longueur;

Considérant qu'une bretelle de liaison publique, d'une longueur de 9,60 m et d'une largeur de 7,60 m, sise sur le domaine public, relie cette nouvelle voirie à la limite de la parcelle n°34a9;

Considérant que cette voirie est à présent entièrement réalisée;

Considérant qu'un permis d'urbanisme relatif à cette bretelle d'accès a été délivré par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme le 23 décembre 2010;

Considérant que la parcelle n°34a9 est donc directement reliée à la nouvelle voirie publique, que cet accès est plus direct et plus sécurisant, offre une meilleure visibilité et une meilleure accessibilité que la venelle initiale, surtout dans le cadre du développement du nouveau quartier en cours, que l'accès au parking et à la moyenne surface commerciale sis sur la parcelle n°34a9 est donc assuré, ainsi que, par conséquent, la poursuite de l'activité de la moyenne surface commerciale;

Considérant dès lors que l'inclusion de la parcelle (pie) contestée dans le périmètre du SAR ne fera nullement obstacle au maintien de l'activité de parking, respectant en cela le prescrit de l'article 167, a, du Code, contrairement à ce que prétend monsieur Soors;

Considérant que cette nouvelle desserte est d'ailleurs tout à l'avantage de monsieur Soors dès lors qu'elle permettra de réduire la longueur de l'accès et améliorera la visibilité du parking voire de la surface commerciale à partir de la voirie publique et du nouveau quartier à créer;

Considérant que, dans une optique de bon aménagement des lieux, il s'indique d'ériger un bâtiment qui prendrait place à la fois sur la venelle d'accès initiale, et, compte tenu de l'étroitesse de cette parcelle, insuffisante pour y implanter un bâtiment, sur la parcelle voisine parallèle, propriété communale, à front de la nouvelle voirie, que ceci permettrait de compléter harmonieusement l'ensemble immobilier de l'îlot « Boch-Kéramis » visé par le projet de réaménagement justifiant la fixation d'un périmètre de site à réaménager;

Considérant en effet que, sans cette construction, l'ensemble « Boch-Kéramis » resterait au contraire manifestement inachevé, accusant une rupture nette du bâti projeté le long des nouvelles voiries qui desservent l'îlot, que le réaménagement présentant une telle trouée manquerait de cohérence, ce qui serait accentué par l'aspect inesthétique des terrains de la parcelle n°34a9 et la propriété communale laissés en l'état et le fait que le mur latéral du théâtre, contigu à l'accès, est un mur aveugle lui aussi fortement inesthétique;

Considérant qu'en termes d'image, le réaménagement de ces terrains est d'autant plus important que ceux-ci constituent l'entrée de l'îlot « Boch Kéramis » par la place communale et offrent une perspective visuelle vers l'ensemble du site « Boch Kéramis »;

Considérant que monsieur Soors estime par ailleurs que l'inclusion de cette parcelle n'est pas indispensable au réaménagement du site puisqu'il est possible de décaler le tracé de la voirie pour ne pas empiéter sur sa propriété;

Considérant que, ainsi qu'il a été exposé ci-avant, il n'est pas question de construire une voirie sur la venelle d'accès actuelle, partie de la propriété cadastrée n°34a9 à inclure dans le périmètre de SAR, mais un immeuble à front de la nouvelle voirie publique partant de la place communale et complétant l'ensemble immobilier de l'îlot « Boch-Kéramis », que l'argument est donc erroné;

Considérant en outre que, suivant l'article 167 du Code, l'inclusion d'une parcelle ou partie de parcelle dans un site ne requiert nullement de caractère indispensable et que l'analyse de l'opportunité de tel ou tel aménagement relève des compétences de l'autorité régionale et communale;

Considérant que monsieur Soors estime que le tracé de la voirie n'est pas encore suffisamment précis et que les esquisses réalisées prévoient des solutions alternatives n'incluant pas la parcelle en question;

Considérant que cet argument n'est plus d'actualité compte tenu de la réalisation effective de la voirie publique de l'îlot Boch-Kéramis au départ de la place communale et de la bretelle publique d'accès reliant le parking à cette voirie, et du fait que la parcelle n°34a9 (pie) à inclure dans le périmètre de site à réaménager est destinée à recevoir un immeuble;

Considérant en outre que, par la détermination d'un périmètre de site à réaménager, l'autorité détermine un périmètre « capable » au sein duquel peuvent être menés les actes et travaux de réaménagement qui ne sont pas nécessairement fixés ni dans leur contenu ni dans leur extension au stade de la reconnaissance définitive du site; qu'on en veut pour preuve que cet arrêté ne fixe d'ailleurs pas la destination du site mais ouvre la porte à l'octroi de permis d'urbanisme en dérogation à la plupart des documents planologiques, en application de l'article 127, § 3, du Code;

Considérant que monsieur Soors se réfère au préambule de l'arrêté du 23 janvier 2007 retirant provisoirement la parcelle cadastrée 34a9 suivant lequel cette parcelle est bâtie et peut être exclue du périmètre sans quasi obérer le réaménagement du site;

Considérant, outre la réserve que contient ce libellé (« sans quasi obérer »), que le parking qui constitue l'essentiel de cette parcelle reste bel et bien exclu du périmètre et que c'est seulement son accès qui y est inclus; que la motivation concernant le reste de la parcelle 34a9 reste tout à fait cohérente nonobstant l'inclusion d'une partie de la parcelle n°34a9 et que dès lors l'argumentation par référence à la motivation de l'arrêté du 23 janvier 2007 manque, en droit;

Considérant que monsieur Soors justifie par la faible superficie de la parcelle le fait qu'elle ne serait pas indispensable au bon réaménagement du site;

Considérant que la question de superficie est sans pertinence dans une logique de bon aménagement du territoire; qu'il vient d'être exposé, contrairement à ce que prétend monsieur Soors, que l'utilisation de la parcelle 34a9 est nécessaire au réaménagement cohérent et esthétique du site « Boch Kéramis »;

Vu que la société Royal Boch manufacture n'a pas répondu;

Considérant qu'une procédure de réaménagement ne saurait avoir pour conséquence de ruiner une activité économique existante dès lors qu'elle se limite à des terrains effectivement désaffectés ou non indispensables – voire non nécessaires - à la poursuite de l'activité; qu'elle a pour objectif de demander au titulaire d'un droit réel sur un site désaffecté d'y réaliser les études et travaux destinés à restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental; qu'elle ne vise pas à contrariér les

initiatives privées mais bien à répondre au souci de la collectivité de voir effectuer sur un site et dans un délai raisonnable les travaux indispensables à son changement d'image et à sa requalification;

Considérant que, conformément à l'article 169, § 3, alinéa 3, du Code précité, le Collège communal de LA LOUVIERE a procédé à une enquête publique du 8 au 22 octobre 2008 suivant les modalités de l'article 4 du Code;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 22 octobre 2008 prenant acte de la réclamation écrite de maître Jacquelin d'Oultremont, conseil de monsieur Soors;

Vu la délibération du Collège communal de LA LOUVIERE du 13 octobre 2008 prenant acte de l'enquête publique, et marquant son accord sur le principe de l'opération, sur la définition du périmètre et l'organisation d'une réunion avec monsieur Soors pour discuter du devenir de sa parcelle dans le cadre du réaménagement du site;

Vu à cet égard la réunion intervenue entre les parties le 12 juin 2009 au cabinet du ministre du Développement territorial;

Vu la lettre du 17 juin 2009 transmise par la Ville de LA LOUVIERE à maître Jacquelin d'Oultremont, conseil de monsieur Soors;

Vu l'avis émis le 18 novembre 2008 par la Direction générale de l'Économie et de l'Emploi n'ayant aucune remarque à formuler concernant la proposition de réaménagement du site;

Vu l'avis émis le 7 novembre 2008 par la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif, rendant un avis favorable au projet et constatant que le rapport sur les incidences environnementales ne met pas en cause les options du projet de PCA;

Vu l'avis émis le 14 octobre 2008 par la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité, émettant un avis favorable;

Vu l'avis émis le 27 octobre 2008 par le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, remettant un avis favorable sur le périmètre proposé; estimant dans un souci de cohérence que la parcelle 34a9 doit faire partie du périmètre du site et de la réflexion globale de réaménagement; appuyant toutes les recommandations du rapport; recommandant de lever toutes les incertitudes restantes quant à la pollution du sol et de procéder aux dépollutions nécessaires en fonction des affectations prévues et de prendre toutes les précautions afin de contenir l'espèce invasive *Buddleja davidii* lors de l'exportation des terres de déblais;

Vu l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007 accordant le droit de préemption dans le périmètre du site SAE/LS152 dit « Boch-Kéramis » à La Louvière;

ARRETE :

Article 1^{er}

L'arrêté ministériel du 30 juin 2009 adoptant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/LS152 dit « Boch-Kéramis » à LA LOUVIERE est retiré.

Article 2.

Le périmètre du site à réaménager SAR/LS152 dit «Boch-Kéramis » à LA LOUVIERE est arrêté définitivement suivant le plan n° SAR/LS152 annexé au présent arrêté et comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à LA LOUVIERE, 2^e division, section D n° 23g10, 23h10, 23n10 pie, 23p10 pie, 29e8, 32f5, 34a9 pie;

Article 3.

Le présent arrêté sera notifié par recommandé postal aux propriétaires soit :

- Soors Eddy, Josef, Jeannette, né à Diest, le 9 juin 1961, domicilié rue de la Montagne, 27 à 1000 Bruxelles;
- Société service et assets management, repeneur de Royal Boch manufacture, en faillite, Quai W. Churchill, 413 à 4000 Liège;
- Ville de La Louvière, place Communale à 7100 La Louvière;
- à la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif;
- à la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité;
- au Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable;

Il sera publié au Moniteur belge et transcrit sur le registre de la conservation des hypothèques.

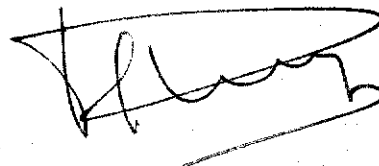
Article 4.

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

Article 5.

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

NAMUR, le 28/2/2011



Philippe HENRY