

**ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 10 JUIN 2014 ARRÊTANT DÉFINITIVEMENT LE PÉRIMÈTRE
DU SITE À REAMENAGER SAR/TLP219 DIT « QUINCAILLERIE BRIDOU» À TOURNAI**

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;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 décembre 2011 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, modifié le 21 novembre 2013;

Vu l'arrêté ministériel du 2 février 2011 arrêtant provisoirement que le site SAR/TLP219 dit « Quincaillerie Bridou » à TOURNAI doit être réaménagé et que le réaménagement du site ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales;

Vu l'arrêté ministériel du 21 avril 2011 arrêtant définitivement que le site SAR/TLP219 dit « Quincaillerie Bridou » à TOURNAI doit être réaménagé;

Vu l'arrêt n° 216.028 rendu le 26 octobre 2011 par le Conseil d'Etat annulant l'arrêté ministériel du 21 avril 2011 arrêtant définitivement le périmètre du site SAR/TLP219 dit « Quincaillerie Bridou » à TOURNAI, pour cause d'une erreur de fait dans l'adresse de notification;

Vu l'article 169, § 2, du Code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités en date du 21 décembre 2011:

- le Collège communal de la commune de Tournai;
- les propriétaires identifiés d'après les indications cadastrales: la société Sotrim;
- la Commission régionale d'aménagement du territoire;
- la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de Tournai;
- la Direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, Département de l'investissement, Direction de l'équipement des parcs d'activités;
- Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement régional;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure de Hainaut I;

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; 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 contrarier 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 TOURNAI a procédé à une enquête publique du 30 décembre 2011 au 23 janvier 2012 suivant les modalités de l'article 4 du Code;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 23 janvier 2012 actant une réclamation écrite de Maître Nathalie Demarque conseil de la SA Sotrim;

Vu la délibération du Collège communal de TOURNAI du 19 janvier 2012 prenant acte qu'une nouvelle enquête publique est en cours du 30 décembre 2011 au 23 janvier 2012, prenant connaissance qu'une réunion de clôture se tiendra le 23 janvier 2012 et marquant un avis favorable sur le principe de l'opération de réaménagement du site, sur la définition du périmètre ainsi que sur le devenir du site sachant que ce projet s'inscrit, d'une part, dans le contexte de la revitalisation urbaine du « Courrier de l'Escaut et de l'ancien cinéma Multiscope Palace » et, d'autre part, s'intègre dans le projet de développement et de réaménagement du Quartier Cathédrale;

Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Sollicités en application des paragraphes 2 et 3 de l'article 169, les avis suivants sont favorables, réputés favorables ou ne font état d'aucune remarque à formuler – ils ont été pris en considération à ce titre:

Vu l'avis émis le 4 janvier 2012 par la Direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, Département de l'investissement, Direction des parcs d'activités n'ayant aucune remarque à formuler concernant la proposition de réaménagement afin de permettre la reconversion harmonieuse et l'utilisation rationnelle du site existant;

Vu l'avis émis le 23 janvier 2012 par la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif, remettant un avis favorable sur le projet d'arrêté; encourageant la réhabilitation du site occupant une localisation stratégique au centre de Tournai, au sein du périmètre de revitalisation urbaine de l'Ilot Palace; relevant en outre que le projet participe, par le curetage de l'ilot, à une reconfiguration urbanistique du quartier et considérant que le périmètre du site à réaménager est cohérent ;

Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Considérant que la Commission communale d'Aménagement du territoire n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Vu l'avis émis le 6 janvier 2012 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local, informant que le site n'est couvert par aucun plan communal d'aménagement (PCA) ou rapport urbanistique environnemental (RUE) et que la Ville de Tournai ne possède ni de schéma de structure communal (SSC), ni de règlement communal d'urbanisme (RCU);

Vu l'avis émis le 23 janvier 2012 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement régional, confirmant que le site est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz et qu'aucune modification de ce plan de secteur pour les terrains concernés n'est en cours;

Considérant que cet avis n'a pas été rendu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Au terme des notifications qui ont été faites aux propriétaires, titulaires de droit réel, locataires et occupants, les remarques suivantes ont été formulées:

Vu l'avis du 17 janvier 2012 envoyé par Maître Nathalie Demarque, conseil de la société SA Sotrim, propriétaire du site, suite à la notification de l'arrêté du 2 février 2011 arrêtant provisoirement que le site SAR/TLP219 dit « Quincaillerie Bridou » à TOURNAI, contestant le fait que son bien immobilier soit considéré comme site à réaménager (SAR), force est de constater que la situation actuelle du site visé par le périmètre fixé dans l'arrêté ministériel ne correspond pas à la définition d'un site à réaménager visé à l'article 167 1° du CWATUPe, en ce que le maintien du site dans son état actuel n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ni ne constitue une destruction du tissu urbanisé; que par ailleurs, la décision ne se justifie pas par rapport à l'article 167 2° du CWATUPe, la situation actuelle ne justifiant plus des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'assainissement du terrain; que le site en question qualifié « Quincaillerie Bridou », qui a actuellement délocalisé son activité, était affecté à l'époque de l'entreprise Bridou à une quincaillerie de grande envergure située sur l'entièreté de la parcelle cadastrée section F n°121p et pas seulement sur la partie de la parcelle reprise dans le périmètre SAR, que les locaux de l'entreprise Bridou étaient d'ailleurs situés à l'extérieur du périmètre visé par le SAR et actuellement utilisés et loués par la SA Société générale private banking qui gère son activité de banque dans des locaux qui ont bien évidemment été aménagés et rénovés pour les besoins spécifiques à la banque; que la partie reprise dans le SAR, servait à l'époque uniquement d'entrepôt dans lequel l'entreprise stockait son matériel de quincaillerie; qu'actuellement pour répondre aux besoins de son activité économique cet entrepôt a été maintenu et entretenu et sert de parkings privés couvert et non couvert pour le personnel et la clientèle de la banque la SA Société générale private banking, avec une porte (intérieur à la parcelle) permettant ainsi de maintenir un niveau de sécurité suffisant pour la banque, ayant d'ailleurs une porte d'accès donnant dans ledit entrepôt, permettant les transferts de matériels et de fonds ainsi que consistant en une issue de secours, que l'immeuble situé sur la parcelle est cloisonné et que le site est surveillé par caméras et dispose de deux portes de fermeture donnant accès aux parkings; que la convention de bail pour la partie située hors du périmètre SAR a été étendue par avenant à la parcelle visée dans le périmètre SAR aux fins d'utilisation en tant que parkings privés pour la banque; d'autre part, outre le fait que les conditions pour faire application du SAR, notamment en ses articles 167 et suivants du Code ne sont pas remplies, il ressort du dossier administratif de la Commune que le but est de réaliser au sein de cette parcelle l'aménagement d'un jardin intérieur privatif, concevant mal l'existence d'un jardin intérieur privatif, au vu de l'utilisation actuelle de la parcelle et du non-respect de la nécessité de sécurité pour la banque, au vu des allers et venues de personnes extérieures à la banque, ayant alors libre accès tant sur le côté latéral qu'à l'arrière de l'immeuble (qui dispose d'une porte servant aux livraisons, transport de fonds et issues de secours) alors qu'actuellement, l'accès est limité strictement au personnel et clientèle de la banque et uniquement pendant les heures d'ouverture de la banque, avec surveillance vidéo ne voyant pas en quoi « l'aménagement d'un jardin intérieur privatif » respecterait plus l'article 1^{er} du Code que l'utilisation actuelle en emplacements de parkings privés, préservant actuellement la sécurité de l'activité de la banque; que la décision du Ministre manque en droit; que l'exploitation qui est faite actuellement du site par la banque ne requiert nullement un assainissement, une réhabilitation ou encore une rénovation, au sens de l'article 167 2° du Code, l'exploitation se suffisant à elle-même et n'est pas susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement; attendu que

d'ailleurs, l'AM du 2 février 2011 arrêtant provisoirement le périmètre du SAR fait d'ailleurs état du fait que « *considérant que les incidences du réaménagement sur l'environnement peuvent être considérés comme négligeable vu la faible étendue du site (6a 93ca), sa vocation strictement locale, la reconversion envisagée conforme au plan de secteur et vu l'occupation et l'affectation passée et présente du site ne sont pas de nature à avoir engendré des pollutions notoires* » en conséquence, la décision attaquée ne répond nullement à la définition de site à réaménager ni à la procédure même de réaménagement du site visées à l'article 167 1° et 2°; attendu qu'enfin tout réaménagement de la parcelle paraît impossible au regard de la sécurité nécessaire à l'activité même de la banque, il n'est pas envisageable de prévoir une activité autre que l'utilisation de parking actuellement destiné à la banque et sous surveillance; que toute activité de logement est vouée à l'échec, au regard de cette sécurité, le seul accès au périmètre visé par la décision attaquée se faisant à front de la rue du Curé Notre-Dame, avec fermeture automatique de l'accès en dehors des heures d'ouverture de la banque; qu'il en serait de même pour toute autre activité, tel qu'un jardin intérieur ou du logement, toujours au regard notamment de la question de sécurité mais aussi d'un accès libre en dehors des heures d'ouverture de la banque et que la décision du 2 février 2011 ne prend nullement en compte la question de gestion et garantie de l'aménagement du territoire en rencontrant de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager; tel est pourtant le but de l'aménagement du territoire tel que défini à l'article 1^{er} du CWATUPE alors que l'arrêté ministériel n'explique pas en quoi la décision de réaménagement du site via un SAR participerait à cette gestion et garantirait l'aménagement du territoire, alors qu'actuellement, il existe sur le site une utilisation quotidienne et nécessaire, tout en respectant l'environnement dudit site;

Attendu qu'une seule réclamation écrite a été déposée lors de l'enquête publique par Maître Nathalie Demarque, développant les mêmes arguments que ci-avant;

Considérant que le projet de la Ville est avant tout la poursuite du curetage de l'intérieur de l'îlot au sein duquel est situé le site à réaménager SAR/TLP219 dit « Quincaillerie Bridou » et non la création d'un jardin privatif;

Attendu que le principe de ce nettoyage a été accepté par l'opération de revitalisation urbaine de l'îlot Palace contigüe approuvée par arrêté ministériel du 15 juillet 2010 qui prévoit une reconfiguration globale de l'îlot;

Attendu que cette revitalisation urbaine s'articule elle-même dans un vaste programme de requalification du centre urbain émergeant aux Fonds européens dénommé quartier Cathédral;

Considérant, de plus, que le site est composé d'anciens hangars et d'un immeuble de style Louisquatorzien à l'abandon et dont portes et fenêtres sont occultées pour éviter toute intrusion;

Considérant que ces constructions ont une hauteur correspondant à plus de deux niveaux plus toitures et sont contigües aux arrières de plusieurs propriétés voisines;

Considérant, dès lors, que leur élimination permettra, d'une part, de donner la possibilité d'avoir plus de lumière à ces propriétés voisines et d'assainir la zone de cours et jardins dans le prescrit des règles du centre ancien protégé ainsi que, d'autre part, d'offrir un meilleur cadre de vie à l'ensemble des habitants de cet îlot considéré comme un des plus denses au cœur de la ville de TOURNAI;

Considérant que cette politique va de paire avec celle de la densification des centres-villes;

Attendu que l'arrêté ministériel du 2 février 2011 fait état d'une faible étendue du site et d'une affectation passée et présente n'étant pas de nature à avoir engendré des pollutions notoires afin de justifier l'exonération du rapport sur les incidences environnementales;

Attendu que la notion de site à réaménager recouvre, d'une part, des sites peu ou pas pollués et que, d'autre part, le périmètre peut s'étendre à un ou des biens immobiliers ou partie de biens immobiliers encore affecté à une activité, à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de cette activité;

Attendu que la partie du bien à front de la rue du Curé Notre-Dame n'a pas été reprise dans le périmètre SAR projeté du fait que l'immeuble qui y est implanté est en bon état et est affecté à usage de banque;

Considérant que le projet de la Ville devra dès lors permettre le maintien de cette activité et des places de parking existantes dans le périmètre ou à proximité ;

Attendu que tout réaménagement nécessitera l'établissement par un expert d'une étude d'orientation voire de caractérisation pour démontrer la faisabilité de cette nouvelle destination;

A R R E T E :

Article 1.

L'arrêté ministériel du 21 avril 2011 adoptant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/TLP219 dit « Quincaillerie Bridou » à TOURNAI est retiré.

Article 2.

Le périmètre du site à réaménager SAR/TLP219 dit « Quincaillerie Bridou » à TOURNAI est arrêté définitivement suivant le plan n° SAR/TLP219 annexé au présent arrêté et comprend la parcelle cadastrée ou l'ayant été à TOURNAI, 1^{ère} division, section F n° 121P pie.

Article 3.

Le présent arrêté sera notifié:

- à la Ville de TOURNAI, par recommandé postal;
- au propriétaire, par recommandé postal:
 - Société SOTRIM, rue As Poids, 103 à 7500 Tournai;
- à la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif;
- à la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité;

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

Article 4.

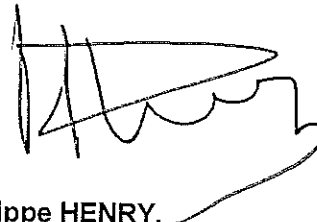
Suivant l'article 171, depuis la notification du présent arrêté jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté abrogeant le périmètre, le propriétaire ne peut aliéner ou grever de droits réels les biens situés dans le site à réaménager, sans l'autorisation du Gouvernement. Celui-ci notifie sa décision dans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

En cas de méconnaissance de cette obligation, toute constitution de droit réel peut être annulée sur la demande de la Région et l'officier public qui passe l'acte est passible d'une amende de 12,5 à 125 € sans préjudice de dommages et intérêts.

Article 5.

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

NAMUR, le 10 JUIN 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philippe Henry', written over a horizontal line.

Philippe HENRY.