

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.812 du 3 avril 2012

A. 203.916/XIII-6152

En cause :

BOLLE Dimitri
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société coopérative à responsabilité limitée
LA RUCHE CHAPELLOISE**,
ayant élu domicile chez
Mes Kim MÖRIC et
Marie BOURGYS, avocats,
avenue Louise 106
1050 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 5 mars 2012 par Dimitri BOLLE en tant qu'il demande la suspension de l'exécution de l'arrêté du 29 décembre 2011 du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroyant, sur recours, un permis d'urbanisme conditionnel à la S.C.R.L. LA RUCHE CHAPELLOISE pour la démolition d'anciens bâtiments industriels, la construction d'une voirie, la création d'une place publique, la construction de logements et de bureaux et la réaffectation d'un bâtiment industriel sur un bien situé rue Sainte-Catherine 45 à Chapelle-lez-Herlaimont, cadastré section A, n° 322p;

Vu la demande de mesures provisoires introduite le 23 mars 2012 par Dimitri BOLLE selon la procédure d'extrême urgence;

Vu la requête introduite le 22 mars 2012 par laquelle la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) LA RUCHE CHAPELLOISE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 26 mars 2012, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 30 mars 2012 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Mes Ph. LEVERT et FERY, avocats, comparaissant pour la partie requérante, Me Gautier MELCHIOR, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Marie BOURGYS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit selon le requérant :

" 1.1. Le requérant est propriétaire de l'immeuble sis à 7160 Chapelle-lez-Herlaimont, rue du Douaire, 78, en face du terrain accueillant le projet autorisé par l'acte attaqué, à une distance environ de 10 m, sur le coin entre la rue du Douaire et la rue Sainte-Catherine (dossier du requérant, pièces n^{os} 18, 19).

1.2. Préalablement à la décision faisant l'objet du présent recours, une première demande de permis portant sur un projet implanté sur la même parcelle avait abouti à un octroi conditionnel du permis par le fonctionnaire délégué, en date du 25 janvier 2010 (dossier du requérant, pièce n^o 5).

Cette décision a fait l'objet d'un recours en suspension auprès de Votre Conseil, dans le cadre duquel Madame l'auditeur Leysen a émis un rapport en date du 11 juin 2010, concluant à la suspension du permis (dossier du requérant, pièce n^o 6). Le fonctionnaire délégué a retiré le permis d'urbanisme, de sorte que Votre Conseil n'a pas eu à statuer sur cette requête.

1.3. En date du 13 octobre 2010, la S.C.R.L. «La Ruche Chapelloise» a introduit auprès du fonctionnaire délégué de la Direction de Hainaut II de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) une nouvelle demande de permis d'urbanisme relatif à la démolition d'anciens bâtiments industriels, la construction d'une voirie, la création

d'une place publique, la construction de logements et de bureaux et la réaffectation d'un bâtiment industriel, sur un bien situé rue Sainte-Catherine, n° 45 à 7160 Chapelle-lez-Herlaimont, et cadastré section A, n° 322p.

Cette demande diffère quelque peu de la précédente.

1.4. Le projet litigieux s'inscrit dans un périmètre d'intérêt paysager, en zone d'habitat et en zone de parc, au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 9 juillet 1987.

Le projet est également repris en zone de recul, zone de construction à usage d'activité économique mixte et zone verte d'intérêt paysager, ainsi qu'en zone non aedificandi, dans le plan communal d'aménagement n° 3 «Place de l'Eglise et environs», adopté par arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2002 (dossier du requérant, pièce n° 2).

1.5. Une enquête publique a été tenue du 24 novembre au 9 décembre 2010, à l'issue de laquelle 40 réclamations écrites ont été introduites, dont celle du requérant (dossier du requérant, pièce n° 9). Les points suivants ont été soulevés :

- « - la similitude du projet avec le projet initial ayant fait l'objet d'une suspension de permis de la part du Conseil d'Etat,
- le manque de places de parking,
 - la non conformité du projet à la zone de parc alors que la création d'un parc permettrait de mettre en valeur le patrimoine du site minier, contrairement à l'effet qu'aura le projet,
 - le projet porte un préjudice de vue aux riverains,
 - l'existence d'un hangar sans permis d'urbanisme,
 - le projet a un impact négatif sur le cadre de vie du quartier tant au niveau visuel qu'en terme de quiétude,
 - le danger que représente la construction de nouvelles voiries au vu de l'étroitesse des voiries existantes,
 - la présence d'anciens puits de mine et de galeries non connues, ainsi que les affaissements de terrain s'étant déjà produits à cet endroit rendent la construction d'un immeuble d'une telle ampleur extrêmement dangereuse,
 - le trafic que le projet va générer est sans commune mesure avec le trafic lié aux activités passées de l'entreprise "Monnaie" et nécessite la révision complète du quartier,
 - il n'est pas démontré que la procédure décrite à l'article 127 est applicable en l'espèce; si même c'était le cas, la demande ne respecte, ni ne recompose, ni ne restructure les lignes de force du paysage»;

Une réunion de concertation a eu lieu le 14 décembre 2010 au cours de laquelle les riverains, dont le requérant, ont fait part de nouvelles réclamations :

- « - les nuisances dues au chantier,
- la dévaluation de leurs biens immobiliers du fait de la réalisation du projet,
 - les désordres de stabilité du sol que le projet risque d'engendrer et les éventuels dégâts subséquents,
 - la hauteur et l'emprise au sol du bâtiment sont hors d'échelle avec le quartier,
 - l'intensification du trafic va dégrader les routes, fragilisées par les affaissements de terrains»;

1.6.1. Le 16 novembre 2010, le fonctionnaire délégué a invité le Collège communal ainsi que divers services et commissions à transmettre leur avis, conformément à l'article 127, §2, al. 4 du CWATUPE.

En date du 3 décembre 2010, la Direction des risques industriels, géologiques et miniers, Cellule risques d'accidents majeurs a remis un avis favorable sur le projet.

Le 16 décembre 2010, la CCATM a émis un avis favorable sur le projet. A la même date, la Direction de l'Aménagement opérationnel a remis un avis favorable conditionnel : une étude du sol et des eaux souterraines réalisée en 2008 concluait à un dépassement des valeurs seuils pour le benzo(a)pyrène, le zinc et le plomb. Il y a donc lieu d'imposer que les travaux nécessaires et les contrôles en découlant soient réalisés afin que le site ne représente plus de danger pour la santé humaine.

Le 22 décembre 2010, la Direction des Espaces verts a remis un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 23 décembre 2010, le Service régional d'incendie a remis un rapport favorable conditionnel.

En date du 29 décembre 2010, le Collège communal a émis un avis favorable sur le projet litigieux (dossier du requérant, pièce n° 13).

La Direction des risques industriels, géologiques et miniers, Cellule sous-sol / géologie a transmis son avis tardivement, qui est dès lors considéré comme étant réputé favorable (dossier de pièce du requérant, pièce n° 13).

1.6.2. Entre-temps, en sa séance du 13 décembre, le conseil communal de la commune de Chapelle-lez-Herlaimont avait délibéré favorablement sur l'ouverture de voirie et la création d'une place publique. L'affichage de cette décision a été réalisé, conformément aux dispositions du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, en date du 20 mai 2011.

1.7.1. Le 28 avril 2011, la scrl «La Ruche Chapelloise» a introduit un premier recours devant la partie adverse.

La Commission d'avis a transmis son avis en date du 31 mai 2011. Le recours a été déclaré irrecevable en ce qu'il avait été introduit alors que la décision du conseil communal relative à la voirie communale n'était pas définitive et que la procédure visée à l'article 129bis du CWATUPE n'était dès lors pas clôturée.

1.7.2. En date du 30 juin 2011, le fonctionnaire délégué a refusé le permis d'urbanisme aux motifs suivants :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code de droit de l'environnement;

Vu le permis antérieur délivré par le fonctionnaire délégué au demandeur pour le même projet en date du 08/01/2010;

Vu le recours au Conseil d'Etat;

Vu la suspension du permis par le Conseil d'Etat en date du 11 juin 2010;

Considérant que LA RUCHE CHAPELLOISE SCRL, rue Sainte-Catherine, n° 45 à 7160 CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Sainte-Catherine 45 à 7160 CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT, cadastré A, 322 p et ayant pour objet : la construction d'une voirie, la création d'une place publique, la construction de logements-bureaux et la réaffectation d'un bâtiment industriel;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DIRECTION DU HAINAUT II de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 13/10/2010;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, le bien se situe pour partie en zone d'habitat (Arrêté du 09/07/1987) et pour partie en zone de parc (Arrêté du 09/07/1987), et dans un périmètre d'intérêt paysager;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan communal d'aménagement "PLACE DE L'EGLISE ET ENVIRONS" (3) approuvé par Arrêté ministériel du 01/10/2002;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un site à réaménager (nature : SCHARB); "Ste-Catherine" (statut : Rénovation par arrêté du 06/02/1974);

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un terroir : "Sainte-Catherine" (réf: CE 176);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base de critères de sélection pertinents visés à l'article D.68 du livre 1^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que le projet s'écarte du plan de secteur car non conforme à la zone de parc ainsi que du plan communal d'aménagement en ce qui concerne la destination, le gabarit, la toiture projetés;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127 § 3 du C.W.A.T.U.P.E.;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis du Conseil communal (article 129 bis du C.W.A.T.U.P.E.) : ouverture de nouvelles voiries;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 24/11/2010 au 09/12/2010;

Considérant que 40 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 16/12/2010;

Considérant qu'une réunion de concertation a été organisée en date du 14/12/2010;

Considérant que le projet est soumis à l'avis du Conseil communal sur la question de voirie en application des dispositions du Code wallon (Art. 129 bis);

Considérant que le Conseil communal en a délibéré en date du 13/12/2010; que l'affichage conformément aux dispositions du Code de la Démocratie locale a été réalisé en date [du] 20/05/2011;

Considérant que l'avis du Collège Communal de Chapelle-Lez-Herlaimont, sollicité en date du 18/11/2010 et transmis en date du 11/01/2011 est favorable;

Considérant que l'avis du Service régional d'incendie CHAPELLE-LEZ-HERLAÏMONT, sollicité en date du 16/11/2010 et transmis en date du 10/01/2011 est favorable conditionnel et ci-annexé;

Considérant que l'avis de la DGO ATLPE - Direction de l'Aménagement Opérationnel, sollicité en date du 16/11/2010 et transmis en date du 27/12/2010 est favorable conditionnel et ci-annexé;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Direction de la Coordination de la prévention des pollutions - Cellule RAM (Risques d'accidents majeurs), sollicité en date du 16/11/2010 et transmis en date du 06/12/2010 est favorable et ci-annexé;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Direction de la Coordination de la prévention des pollutions - Cellule sous-sol, sollicité en date du 16/11/2010 et transmis en date du 07/01/2011 est favorable conditionnel et ci-annexé;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Direction des Espaces Verts, sollicité en date du 16/11/2010 et transmis en date du 22/12/2010 est favorable conditionnel et ci-annexé;

Considérant d'une part, que le projet consiste en la création d'une nouvelle voirie de desserte des nouveaux logements et bureaux prévus à cet endroit et la création d'une place publique aménagée comportant des places de stationnement; que cette place arborée permet de desservir et de mettre en valeur les nouveaux bâtiments ainsi que le bâtiment conservé de l'ancienne exploitation minière; que ce nouvel aménagement permet la création de 56 emplacements de parking dans un environnement planté; que la superficie au sol de l'ensemble voirie et place publique est d'environ 2.500 m² et la longueur totale de la nouvelle voirie d'environ 124 m;

Considérant d'une part, que le projet prévoit, également, la construction d'un ensemble de logements et de bureaux autour d'un nouvel espace public avec la réaffectation d'un bâtiment industriel en espace communautaire; que la superficie au sol de l'ensemble "logements + bureaux" est d'environ 2.624,00 m²; que cet ensemble est composé d'une part, de deux ailes perpendiculaires à la rue Sainte-Catherine abritant 32 logements et environ 865 m² de bureaux, et d'autre part, d'une aile principale, en retrait de la voirie Saint Catherine et parallèle à celle-ci, abritant 40 logements;

Considérant de plus, que le bâtiment existant d'environ 160 m² au sol est conservé et rénové au centre du site pour pouvoir accueillir un espace communautaire; qu'un espace public muni d'une nouvelle voirie est dégagé au centre du projet de manière à mettre en valeur le bâtiment conservé et à créer un aménagement permettant la création de 56 emplacements de parking dans un environnement planté; que la longueur totale de l'ensemble projet sur la rue Sainte-Catherine est de 90,60 m, tandis que la profondeur totale du projet atteint en moyenne 61 m depuis la rue Sainte-Catherine jusqu'à la façade arrière de l'aile principale;

Considérant que selon l'article 26, "la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités (d'artisanat, ...), les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements

communautaires, (...) peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant que selon l'article 39, "la zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement";

Considérant que la zone de parc fait également l'objet d'un périmètre d'intérêt paysager; qu'à cet égard, l'article 452/22 dispose que "le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage";

Considérant que la demande s'inscrit également dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.); que la demande est située dans une zone destinée aux activités économiques mixtes ainsi qu'en zone de parc; que la demande n'est pas conforme aux prescriptions du PCA;

Considérant que la demande n'est pas conforme à l'affectation de parc du plan de secteur; et s'écarte des prescriptions du plan communal d'aménagement; qu'à cet égard, l'article 127 § 3 dispose que : "Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o et 8^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement";

Considérant cependant que la construction en zone d'espaces verts d'intérêt paysager au plan communal d'aménagement sort du cadre de la dérogation et nécessiterait une modification du plan communal d'aménagement;

Au vu de ce qui précède;

DECIDE

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par LA RUCHE CHAPELLOISE SCRL est refusé.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal de la commune de CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT.

Article 3 : En vertu de l'article 127 § 6 du Code précité, le demandeur et le Collège communal peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement wallon dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué».

1.7.3. Le 7 juillet 2011, un second recours a été réceptionné par la partie adverse.

Le 23 août 2011, dans le cadre de ce second recours, la scrl «La Ruche Chapelloise», le collège communal de la commune de Chapelle-lez-Herlaimont, le fonctionnaire délégué, la Commission d'avis et la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie, ont été invités à une audition.

En date du 29 août 2011, la Commission d'avis a émis un avis favorable conditionnel.

1.8. Le 29 décembre 2011, la partie adverse a octroyé le permis d'urbanisme sollicité par la srl «La Ruche Chapelloise»;

qu'il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 23 mars 2012, la S.C.R.L. LA RUCHE CHAPELLOISE demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, en application de l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension introduite dans la requête unique et la demande de mesures provisoires introduite selon la procédure de l'extrême urgence seront examinées toutes deux selon la procédure de l'extrême urgence;

Considérant que, pour justifier le recours à la procédure de l'extrême urgence, le requérant expose dans sa demande de mesures provisoires ce qui suit :

- " 1.2. L'extrême urgence s'apprécie selon les circonstances propres à l'espèce, dans les situations dans lesquelles le recours à une suspension simple ne permettrait pas d'éviter le risque de préjudice grave et difficilement réparable que causerait l'exécution de l'acte attaqué au requérant.

Une demande en extrême urgence est donc recevable à la condition que le péril que risque de causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué soit imminent, ou à tout le moins, que sa réalisation soit probable avant quarante-cinq jours. Le demandeur doit en outre avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et avoir saisi le Conseil d'Etat dès que possible.

La jurisprudence de Votre Conseil a déjà décidé que la survenance d'un élément nouveau, tel le commencement d'exécution d'un permis de bâtir, peut justifier la demande de mesures provisoires en extrême urgence:

- « Considérant que, comme tout acte administratif, en principe, un permis de bâtir est immédiatement exécutoire; que, dès lors, le recours à la procédure de l'extrême urgence ne peut se justifier que si des éléments objectifs révélant la mise à exécution imminente dudit permis existent; qu'à défaut de ceux-ci, l'extrême urgence n'est pas justifiée, la demande de suspension pouvant être introduite selon la procédure ordinaire; que, si en cours de procédure ordinaire de suspension, des éléments objectifs nouveaux apparaissent tels qu'un commencement des travaux, le requérant en suspension peut encore demander au Conseil d'Etat des mesures provisoires d'extrême urgence»;

Votre Conseil estime de même :

- « que des travaux susceptibles d'être menés rapidement et de conduire à un fait accompli malaisément réversible peuvent par leur survenance qui, bien que prévisible en soi dès la connaissance du permis, serait restée incertaine au requérant, constituer un cas d'extrême urgence qui ouvre les actions en

suspension et mesures provisoires jusqu'à l'ultime limite du délai de recours contre l'acte ou le règlement (...)

Considérant que l'urgence même peut induire un déséquilibre accidentel et provisoire des facultés de défense des parties, à quoi les procédures de confirmation, révision et rétractation portent remède (...))»;

1.3. En l'espèce, le requérant a pris connaissance du permis litigieux suite à un courrier ordinaire du 9 janvier 2012. Il a consulté son conseil en vue de l'introduction d'un recours le 25 janvier 2012.

La demande de suspension et le recours en annulation ont été introduits en date du 5 mars 2012.

Le requérant a reçu le courrier suivant, envoyé par recommandé le 19 mars 2012 :

« Michel Dufour 7390 - Wasmuël, le 19/03/2012
Géomètre - Expert
inscrit au tableau sous le n° GEO/04/0080
TVA : 667 050 390

route de Mons, 65 7390 - QUAREGNON
Tél./Fax. : 065 78 57 70 - GSM : 0475 458 175
C. Banque : 370-1123908-56
Courriel : fc151604@SKYNET.be

Madame et Monsieur BOLLE - BOURGEOIS
Rue DOUAIRE, 78
7160 - CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT

ENVOI RECOMMANDE

Concerne : CHAPELLE LEZ HERLAIMONT
Etat des lieux avant travaux de démolition des bâtiments
«La Ruche Chapelloise» Rue Sainte-Catherine, 45

Madame, Monsieur,

Dans le cadre des travaux de démolition des bâtiments susmentionnés, je reviens de nouveau vers vous suite à la suspension temporaire du permis de bâtir jusqu'à la date du 9 Mars.

En vue de dresser convenablement l'état des lieux de votre immeuble, repris dans le périmètre des travaux et de pouvoir déceler ultérieurement les dégradations et ou mouvements qui pourraient éventuellement se produire à la suite des dits travaux, auriez-vous l'amabilité de me consacrer 1 heure de votre temps ou de mandater une personne de votre choix en vue de dresser le procès-verbal de l'état de votre immeuble (façades, cour, jardin, clôture et autre) et de prendre les photos et notes nécessaires ainsi que vos remarques éventuelles.

Une copie de l'état des lieux vous sera ensuite transmise après dactylographie où vous aurez encore la possibilité d'y apporter précisions ou détails supplémentaires dans l'espace réservé à cet effet avant de signer ces documents pour accord.

Vous pouvez me fixer rendez-vous en me contactant téléphoniquement au n° de GSM 0475 458 175, sachant que le dossier devra être clôturé au plus tard pour le Vendredi 6 Avril 2012.

M. DUFOUR»;

La note d'observations de la partie adverse a été communiquée au requérant en date du 21 mars 2012.

1.4. Il ressort de l'ensemble de ces éléments que le requérant a fait preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'Etat au plus vite.

En l'absence d'informations sur la date de début des travaux, le requérant a introduit une procédure de suspension ordinaire.

Néanmoins, à présent, il ressort clairement du courrier de ce mercredi 19 mars 2012 l'intention de la mise en oeuvre imminente des travaux de démolition des bâtiments. Celle-ci semble en effet prévue au 6 avril 2012, puisque le géomètre-expert doit clôturer l'état des lieux pour cette date et que celui-ci est traditionnellement l'étape précédant le début effectif des travaux de démolition.

Cet élément objectif permet donc de révéler la mise à exécution imminente du permis litigieux.

Or, à ce stade, si la procédure de suspension ordinaire suit son cours, et en application de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991, il appartient maintenant à l'auditeur de rédiger son rapport sur la demande de suspension.

En suivant le cours normal de la procédure, et même en respectant les délais prévus par l'arrêté royal du 5 décembre 1991, les travaux, dont la démolition des bâtiments existants, auront probablement déjà commencé avant que Votre Conseil n'ait pu statuer sur la demande de suspension ordinaire.

L'urgence est donc avérée.

Par ailleurs, il ne peut être conclu à une réduction des droits de la défense, puisqu'en l'espèce la partie adverse a déjà pu, au travers de sa note d'observations du 21 mars 2012, répondre aux arguments du requérant.

Dès lors, afin d'éviter le risque de préjudice grave difficilement réparable développé dans la demande de suspension et d'annulation du 5 mars 2012, le requérant introduit la présente demande de mesures provisoires en extrême urgence";

Considérant que les parties adverse et intervenante contestent le recours à la procédure de l'extrême urgence, estimant que la lettre du 19 mars 2012 du géomètre-expert n'est pas, par elle-même, révélatrice de ce que les travaux vont commencer incessamment;

Considérant que le courrier du géomètre-expert ne signifie pas nécessairement que les travaux vont commencer immédiatement après cet état des lieux; que, pour que l'extrême urgence soit admise, eu égard au fait qu'au plan de la procédure, elle a pour conséquence de restreindre les droits de la défense et de se dispenser du rapport de l'auditeur, il faut qu'il y ait encore un élément qui témoigne de l'imminence du risque de préjudice grave difficilement réparable en manière telle que c'est sans plus attendre qu'un arrêt doit être prononcé aux fins, si les conditions sont réunies, d'éviter la réalisation de ce risque;

Considérant que dans la cause qui a donné lieu à l'arrêt n° 202.766 du 2 avril 2010, cité par les parties adverse et intervenante, l'élément déterminant justifiant le recours à la procédure d'extrême urgence est que la demande de mesures provisoires d'extrême urgence se référait au commencement effectif des travaux autorisés par le permis d'urbanisme la veille du jour de l'introduction de cette demande de mesures provisoires, et non la circonstance que le géomètre-expert avait envoyé auparavant une lettre relative à l'établissement d'un état des lieux avant travaux, cette dernière étant avancée par la partie adverse au titre d'exception d'irrecevabilité;

Considérant qu'en l'espèce, aucun commencement des travaux ni aucun autre élément n'est allégué, qu'il s'ensuit que l'exception est fondée; que la demande de suspension et la demande de mesures provisoires, selon la procédure de l'extrême urgence, sont irrecevables,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.C.R.L. LA RUCHE CHAPELLOISE dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué ainsi que la demande de mesures provisoires selon l'extrême urgence sont rejetées.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trois avril deux mille douze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.