

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 220.261 du 10 juillet 2012

A. 203.284/XIII-6107

En cause :

1. **VERELST** Caroline,
2. **VERELST** Véronique,
ayant toutes deux élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Alexandre PATERNOSTRE, avocats,
avenue Winston Churchill 253 bte 40
1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme SAINT-LAMBERT PROMOTION,
ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION et
Benoît GORS, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 16 janvier 2012 par Caroline VERELST et Véronique VERELST en tant qu'elles demandent la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré, le 14 novembre 2011, par le Fonctionnaire délégué à la S.A. SAINT LAMBERT PROMOTION, «relatif à un bien sis sur l'îlot formé par les rues Puissant, Léopold, du Collège, de Marchienne et Place Albert I^{er} à 6000 Charleroi et ayant pour objet la construction d'un centre commercial de 31.000 m² GLA, d'un hôtel et de 108 chambres, de parkings souterrains, de

logements, ainsi que le réaménagement complet de la Place Albert I^{er} et des voiries adjacentes»";

Vu la requête introduite le 21 mars 2012 par laquelle la société anonyme (S.A.) SAINT-LAMBERT PROMOTION demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 23 avril 2012 fixant l'affaire à l'audience du 30 mai 2012 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Mes B. CAMBIER et A. PATERNOSTRE, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes Fr. MAUSSION et B. GORS, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande peuvent être résumés comme suit :

1. Le 10 mai 2011, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un centre commercial de 30.000 m², de parkings souterrains de 759 places, de 10 logements, d'un hôtel de 108 chambres avec restaurant, le réaménagement de la place Albert I^{er} et des voiries contiguës, sur un bien situé à Charleroi, rue Puissant, rue Léopold, rue du Collège, rue de Marchiennes et place Albert I^{er}, et cadastré division "Charleroi 1" section D (le bien est composé de 57 parcelles cadastrales). Le projet concerne les

deux îlots suivants de la ville : l'îlot dit "Albert I^{er}" et l'îlot dit "Passage de la Bourse". La construction du centre commercial nécessite la démolition partielle de ces deux îlots.

Le bien est situé en majeure partie en zone d'habitat au plan de secteur n° 6 de Charleroi approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1979. Le Passage de la Bourse (galerie commerciale de style néo-classique du XIX^{ème} siècle) et le bâtiment de la RTBF sont affectés en zone de services publics et d'équipements communautaires, et le bâtiment commercial situé place Albert I^{er} est affecté en zone d'activité économique mixte.

Il est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) dit "de la Ville Basse" approuvé par arrêté royal du 5 avril 1967 et dans celui du P.C.A. dit "Quartier de la Sambre remblayé" approuvé par arrêté royal du 26 février 1947 et révisé à plusieurs reprises ultérieurement.

Le bien est également situé dans le périmètre de remembrement urbain - Quartier de la Ville Basse - adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 14 octobre 2010.

Le "Passage de la Bourse" est un monument classé, à tout le moins pour partie. La partie ancienne du Passage de la Bourse, récemment rénovée, est préservée dans le cadre du projet. Par contre, le tronçon sud, qui date de 1959 et qui fait l'objet d'une procédure de déclassement non encore aboutie à ce jour, est démoli et remplacé. De même est classé l'ancien Hôtel des Postes qui se situe en bordure de la place Albert I^{er}. La place Albert I^{er} et les "Colonnades" - soit les "Galleries Albert" construites dans les années 1950 et qui comportent une douzaine de commerces et trois établissements horeca - se situent dans la zone de protection de ce dernier monument. La construction du centre commercial nécessite la démolition partielle du "Passage de la Bourse" et la démolition des "Colonnades".

Le rapport (note explicative) joint à la demande de permis d'urbanisme précise notamment que le projet, intitulé "projet Rive Gauche", porte sur la réalisation d'un projet mixte à caractère principalement commercial dans l'hyper centre de Charleroi et qu'il s'inscrit dans le cadre d'une démarche plus large, actuellement en cours, de revitalisation de la ville basse initiée par la ville de Charleroi dans le but de redynamiser ce cœur de ville et de répondre de manière durable aux problèmes chroniques d'insécurité, de prostitution et de dégradation du bâti.

Le rapport précise, en son point "2. Le projet - Eléments principaux" ce qui suit :

- " Le projet s'articule autour d'un nouvel axe commercial reliant la place Buisset à la place Albert I^{er} et comporte une liaison avec le Passage de la Bourse.

La programmation du projet Rive Gauche est la suivante :

- un ensemble d'unités commerciales, intégrées dans un spacieux centre commercial d'environ 31.600 m² de surface GLA (Gross Lettable Area) répartis sur 4 niveaux (-1, 0, +1, +2)
- un parking souterrain comprenant 759 places de parkings sur environ 24.000 m²
- un hôtel de 108 chambres sur la place Albert I^{er}
- 10 logements reconditionnés dans le Passage de la Bourse
- environ 6.800 m² d'espace garde-meuble en sous-sol.

Le projet prévoit, en outre, une reconfiguration complète de la place Albert I^{er}, comprenant la suppression de l'immeuble actuel des Colonnades, la suppression du parking en surface qui monopolise aujourd'hui l'espace de cette place et la mise en espace partagé (priorité aux piétons et modes doux) de la place et une partie du boulevard Tirou.

Un autre projet indépendant, mais porté par une société rassemblant les mêmes promoteurs, se développera sur l'îlot voisin, situé le long des quais de la Sambre entre la place Buisset et la rue du Canal.

Bien que la présente note ne concerne aucunement cet autre projet, il nous semble utile de préciser que cet autre projet prévoit la réalisation d'environ 5.000 m² de commerces et 7.000 m² de logements, dont une partie pourra être affectée à la réalisation d'une structure d'accueil touristique ou d'une auberge de jeunesse. Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement relatifs à cet autre projet devraient être introduites quelques semaines après celui-ci".

La demande est accompagnée d'une note sur les dérogations et l'évolution du projet par rapport au périmètre de remembrement urbain (P.R.U.) "Passage de la Bourse".

2. Le 17 mai 2011, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION introduit auprès du collège communal de la ville de Charleroi une demande de permis d'environnement pour l'exploitation d'un centre commercial, d'un parking souterrain d'une capacité de 759 automobiles et de 16 motocyclettes, d'un hôtel d'une capacité de 108 chambres, de deux restaurants de respectivement 1000 et 240 couverts par jour et de dix logements.

3. Le 24 mai 2011, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme et informe la demanderesse de permis qu'il est l'autorité compétente pour délivrer le permis en application de l'article 127, § 1^{er}, 8^o du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

4. Le 9 juin 2011, la direction des routes de Charleroi émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme.

5. Une enquête publique relative à la demande de permis d'urbanisme et à la demande de permis d'environnement est organisée du 14 juin au 13 juillet 2011. Elle suscite 85 lettres de réclamations ainsi que trois pétitions portant 54 signatures.

6. Le 20 juin 2011, la direction de la planification de la mobilité émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

7. Le 22 juin 2011, la Société régionale wallonne du transport émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme.

8. Le 22 juin 2011, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme.

9. Le 24 juin 2011, le service de l'archéologie du Hainaut émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

10. Dans son avis du 4 juillet 2011, le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) estime que l'auteur du projet s'est livré à une étude d'incidences de qualité satisfaisante, que le résumé non technique est de qualité satisfaisante, et remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du CWEDD sont prises en compte.

11. Le 12 juillet 2011, la commission trafic et mobilité de la ville de Charleroi émet un avis favorable sur la demande de permis d'environnement mais souhaite des réponses aux différents points soulevés dans l'analyse du dossier.

12. Le 10 août 2011, la commission royale des monuments, sites et fouilles émet un avis défavorable sur le projet, estimant qu'il implique la démolition des colonnades dont elle a reconnu la valeur patrimoniale et pour lesquelles elle a introduit une demande de classement en 2010.

13. Le 5 septembre 2011, une réunion de concertation est organisée par le collège communal de la ville de Charleroi.

14. Le 15 septembre 2011, le service régional d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

15. Le 20 septembre 2011, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION sollicite l'autorisation de déposer des plans modificatifs faisant notamment suite aux réclamations et remarques émises lors de l'enquête publique et de la réunion de concertation. Ce courrier contient une énumération, non exhaustive, des modifications apportées aux plans originaires.

16. Le 22 septembre 2011, le fonctionnaire délégué marque son accord sur le principe de l'introduction de plans modificatifs.

17. Le 4 octobre 2011, le fonctionnaire délégué accuse réception de plans modificatifs déposés par la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION.

18. Le 6 octobre 2011, le service technique de la voirie de la ville dresse un rapport sur les modifications à la voirie communale engendrées par le projet et demande au conseil communal de marquer son accord de principe sur celles-ci.

19. Le 12 octobre 2011, le collège communal de la ville de Charleroi émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme modifiée.

20. Le même jour, le conseil communal de la ville de Charleroi marque son accord sur l'ouverture et la modification de voiries inhérentes au projet telles que présentées dans les plans modificatifs du 4 octobre 2011.

21. La décision du 12 octobre 2011 du conseil communal de la ville de Charleroi a été affichée du 13 au 27 octobre 2011 inclus conformément à l'article L. 1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

22. Le 24 octobre 2011, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION communique au fonctionnaire délégué une deuxième série de plans modifiés, accompagnés d'une note architecturale et d'un complément d'étude d'incidences.

23. Le 14 novembre 2011, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect de certaines conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

24. Le 15 novembre 2011, le collège communal de la ville de Charleroi délivre le permis d'environnement sollicité moyennant le respect de certaines conditions.

25. Le 2 décembre 2011, Monsieur et Madame VERELST-DE ROY introduisent un recours contre la délibération du conseil communal du 12 octobre 2011 relative à la voirie auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 5 décembre 2011.

26. Le 9 décembre 2011, la S.P.R.L. BRUSSELS JEANS CENTER introduit un recours contre la délibération du conseil communal du 12 octobre 2011 relative à la voirie auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 13 décembre 2011.

27. Dans une note adressée le 13 janvier 2012 au Gouvernement wallon, le fonctionnaire délégué considère qu'en vertu de l'article 129bis, § 2, 3° du CWATUPE, les deux recours contre la délibération du conseil communal relative à la voirie devraient être déclarés irrecevables car introduits hors délai.

28. Par un arrêté du 2 février 2012, le Gouvernement wallon déclare les recours introduits par les époux VERELST-DE ROY et par la S.P.R.L. BRUSSELS JEANS CENTER irrecevables;

Considérant que, par requête introduite le 21 mars 2012, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'intérêt des requérantes à leur recours au motif qu'elles s'abstiennent de démontrer cet intérêt;

Considérant que s'il est exact que les requérantes ne justifient pas formellement leur intérêt au recours, elles précisent néanmoins, dans l'exposé du risque préjudice grave difficilement réparable de la requête, que leur mère, Andrée DE ROY, est propriétaire d'un immeuble situé au numéro 2 de la rue de Marchienne, entre la place Albert I^{er} et l'Eglise Saint-Antoine, dans lequel elles résident et qu'elles y exercent également leurs activités professionnelles; que les requérantes déposent par ailleurs à leur dossier une attestation de composition de ménage, délivrée le 17 janvier 2012 par l'administration communale de Charleroi, dont il ressort que le ménage, composé des trois personnes précitées et de Jacques VERELST, mari d'Andrée DE ROY, est inscrit au n° 2 de la rue de Marchienne; qu'il s'ensuit qu'en leur qualité de voisines immédiates du projet litigieux, elles ont intérêt à leur recours;

Considérant que les requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des dispositions planologiques, de la Constitution et notamment de ses articles 10, 11 et 23, du CWATUPE et notamment de ses articles 26, 28, 114 et 127,

du plan de secteur de Charleroi adopté par un arrêté royal du 10 septembre 1979, du périmètre de remembrement "Passage de la Bourse" adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 14 octobre 2010, du P.C.A. n° 5011-PCA-059-01 "Ville basse" approuvé par un arrêté royal du 5 avril 1967, du P.C.A. n° 52011-PCA-001-01 "Quartier de la Sambre remblayé" initialement établi dans le cadre de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 et approuvé par un arrêté royal du 26 février 1947 et révisé à de nombreuses reprises, du schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.) adopté par un arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 1999, de la loi du 29 juillet 1991 "relative à la motivation formelle des actes administratifs" notamment de ses articles 2 et 3, des principes généraux de bonne administration, et de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs;

Considérant que dans la seconde branche, les requérantes soutiennent que l'acte attaqué viole en de nombreux points les P.C.A. applicables à la zone et que le projet autorisé méconnaît ainsi notamment les règles du P.C.A. "Ville basse" relatives à la profondeur et à la hauteur des bâtiments (18,35 voire 28 mètres au lieu de 7 mètres), au nombre d'étages, au type de toiture ou encore au fait qu'il impose au minimum un garage par appartement; que, selon elles, le projet contrevient également au plan communal d'aménagement dérogatoire (P.C.A.D.) "Sambre remblayée" dans la mesure où il prévoit d'une part, de construire une partie du bâtiment sur la zone de voirie et, d'autre part, de démolir le bâtiment des colonnades et d'étendre en ses lieux et places la place Albert I^{er}; qu'elles ajoutent qu'il ne respecte pas non plus les plans d'alignements des rues prévus par les deux P.C.A.D. précités; qu'elles relèvent que l'acte attaqué se garde d'identifier avec précision tous les points sur lesquels le projet autorisé ne respecte pas les P.C.A. applicables à la zone et n'indique pas les raisons pour lesquelles ces dérogations sont acceptables, nécessaires et indispensables; qu'à cet égard, selon elles, la motivation de l'acte attaqué est générale et stéréotypée et, à l'évidence, insuffisante pour justifier les nombreuses dérogations qui ne sont en rien exceptionnelles au sens de l'article 114 du CWATUPE, tel qu'interprété par le Conseil d'Etat et qui ont pour effet de vider les P.C.A. de leur substance; qu'elles relèvent que les dérogations aux P.C.A. "Ville basse" et "Sambre Remblayée" autorisées par l'acte attaqué violent ces P.C.A. ainsi que l'article 114 du CWATUPE, les principes de bonne administration et les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 "relative à la motivation formelle des actes administratifs";

Considérant que la partie adverse répond que les trois conditions visées à l'article 127, § 3, du CWATUPE pour pouvoir déroger au plan de secteur et aux plans communaux sont satisfaites : qu'ainsi, une enquête publique a bien été réalisée, le projet s'inscrit dans un périmètre de remembrement urbain (P.R.U.) et le fonctionnaire délégué expose concrètement, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles le projet respecte, structure et recompose les lignes de force du paysage; qu'elle soutient que,

contrairement à ce qu'affirme les requérantes, le projet ne porte pas atteinte à l'économie même des plans auxquels il déroge (cf. pages 5 et 6 de l'acte attaqué);

Considérant que l'intervenante estime que le P.R.U. permet, sur la base de l'article 127, § 3, du CWATUPE, de s'écarter de toutes les dispositions des P.C.A. et aucune disposition n'interdit qu'un permis d'urbanisme soit délivré en s'écartant de certaines prescriptions du P.R.U.; que, partant, selon elle, ce n'est pas parce que le P.R.U. "de la Ville basse de Charleroi" n'autorisait pas expressément la démolition des colonnades que cette démolition était juridiquement prohibée; que, à son estime, comme le souligne le permis attaqué, "le P.R.U. n'a pas vocation à se substituer aux plans d'aménagement du sol, mais uniquement à faciliter la réalisation d'un projet de requalification des fonctions urbaines"; qu'elle constate que le fonctionnaire délégué a longuement et spécialement motivé sa décision d'autoriser la démolition du bâtiment des colonnades, qu'il résulte par ailleurs de la page 6 de l'acte attaqué que l'autorité a identifié globalement les prescriptions des P.C.A. applicables à la zone concernée duquel le projet autorisé s'écartait et qu'à cet égard, le grief manque donc en fait; qu'en ce qu'il dénonce la violation de l'article 114 du CWATUPE, le moyen est irrecevable, selon elle; qu'elle ajoute que l'autorité a spécialement motivé les dérogations aux P.C.A. et notamment son choix d'autoriser la démolition des colonnades, en s'écartant pour autant que de besoin, des prescriptions des P.C.A. de sorte qu'en explicitant les motifs pour lesquels le projet autorisé par le permis contesté renforçait les lignes de force du paysage au sens de l'article 127, § 3, du CWATUPE et les motifs spécifiques justifiant la modification de la place Albert I^{er} et la démolition des colonnades, l'autorité a dûment justifié la nécessité de déroger au P.C.A.; qu'elle relève que les requérantes trouvent, dans l'acte attaqué lui-même, une réponse pertinente et adéquate, en fait comme en droit, au grief soulevé et que l'autorité n'a pas à justifier les motifs de ses motifs;

Considérant qu'en ce qu'il dénonce la violation de l'article 114 du CWATUPE, disposition inappliquée et inapplicable en l'espèce, le moyen manque en droit et, partant, est irrecevable;

Considérant que l'article 127, § 3 du CWATUPE dispose comme suit :

- " 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 que l'autorité qui veut faire application de l'article 127, § 3, du CWATUPE doit d'abord chercher à appliquer le plan d'aménagement ou le

règlement communal d'urbanisme, ce qui demeure le principe, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan ou le règlement communal d'urbanisme; qu'il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du plan ou du règlement communal d'urbanisme, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application; qu'il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte ou recompose les lignes de force du paysage; qu'en effet, la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le plan ou le règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué se lit comme suit :

" [...]

Considérant que le projet s'écarte également des options fondamentales du P.C.A. 52011-PCA-001-01 «Quartier de la Sambre remblayé» initialement établi dans le cadre de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 et approuvé par un arrêté royal du 26 février 1947; que ce P.C.A. a été révisé à de nombreuses reprises et a donné lieu à divers P.C.A., dont les trois suivants dans le périmètre desquels s'implante le projet :

- P.C.A. n° 52011-PCA-001-02 «Quartier de la Sambre remblayé» approuvé par un arrêté royal du 14 novembre 1950;
- P.C.A. n° 52011-PCA-001-05 «Quartier de la Sambre remblayé» approuvé par un arrêté royal du 13 novembre 1953;
- P.C.A. n° 52011-PCA-001-06 «Quartier de la Sambre remblayé» approuvé par un arrêté royal du 29 janvier 1964;

Considérant que le projet s'en écarte dans la mesure où le projet prévoit d'une part, de construire une partie de bâtiment sur la zone de voirie et, d'autre part, de démolir le bâtiment des colonnades et d'étendre en ses lieux et places la Place Albert I^{er};

Considérant quant aux plans d'alignement, que le projet déroge aux alignements prévus par le P.C.A. n° 5011-PCA-0059-01 «Ville basse» et par le P.C.A. n° 5011-PCA-001-02 «Quartier de la Sambre remblayé» tel qu'il a été révisé par les P.C.A. suivants : PCA n° 52011-PCA-001-02 «Quartier de la Sambre remblayé» P.C.A. n° 52011-PCA-001-05 «Quartier de la Sambre remblayé» P.C.A. n° 52011-PCA-001-06 «Quartier de la Sambre remblayé»;

[...]";

Considérant que les différents P.C.A. relatifs au "Quartier de la Sambre remblayé" couvrent une partie relativement réduite du territoire de la ville de Charleroi; qu'ils concernent principalement le boulevard Tirou (à tout le moins une partie de celui-ci) et la place Albert I^{er};

Considérant que sur le vu des prescriptions graphiques de ces plans, le boulevard Tirou et la place Albert I^{er} sont situés en zone de voirie;

Considérant que les prescriptions graphiques du P.C.A., approuvé par l'arrêté du régent du 26 février 1947 "Projet de boulevard sur l'ancien lit de la Sambre", prévoient en outre, sur la partie Nord de la place Albert I^{er} (soit celle qui longe le boulevard Tirou) une "zone réservée aux bâtiments principaux"; que cette zone ferme et isole la place du boulevard; qu'une galerie commerciale (le bâtiment des colonnades) est actuellement construite sur toute la surface de celle-ci;

Considérant que les prescriptions graphiques du P.C.A. "Quartier de la Sambre remblayé - Plan de destination et des Prescriptions urbanistiques", modifiant notamment le plan initial approuvé le 26 février 1947, approuvé par un arrêté royal du 29 janvier 1964, inscrivent cette zone en "zone de construction fermée";

Considérant qu'il n'est pas contesté que les options urbanistiques de ces P.C.A., traduites dans les prescriptions graphiques, constituent des options fondamentales de ces plans;

Considérant par ailleurs et sans qu'il faille examiner la question de savoir si les dérogations doivent se faire dans les limites du programme arrêté par le P.R.U., qu'il convient de relever que ces options urbanistiques fondamentales des P.C.A. sont confirmées dans ce dernier; qu'en effet, il ressort de l'arrêté du 14 octobre 2010 du Gouvernement wallon approuvant le P.R.U. du "Quartier de la Ville basse" et du rapport final d'Aster Consulting auquel il se réfère, que l'intervention attendue au niveau du réaménagement de la place Albert I^{er} consiste à remettre à niveau cette place, à supprimer le parking en surface, à aménager une esplanade piétonne, et à renforcer la fonction parking au sous-sol;

Considérant que le réaménagement de l'îlot n° 1 (correspondant à la place Albert I^{er}) envisagé dans le P.R.U. ne prévoit ni la construction de bâtiments sur cette place, ni la transformation de la zone réservée aux bâtiments principaux en zone de voirie;

Considérant que le projet déroge tout d'abord aux prescriptions graphiques des P.C.A., en ce qu'il prévoit, après la démolition du bâtiment des colonnades, la réalisation d'un espace piétonnier dans la zone réservée aux bâtiments principaux/zone de construction fermée; que cet espace se prolonge par ailleurs sur une partie du boulevard Tirou, au mépris des alignements; qu'il déroge également aux prescriptions graphiques des P.C.A. en ce qu'il prévoit la construction d'un centre commercial sur la place Albert I^{er}; que ce bâtiment sera situé, pour partie, dans la zone de voirie non aedificandi de la place, sur plus d'un tiers de la surface de celle-ci;

Considérant que l'acte attaqué, qui autorise ce projet, remet donc en cause le zonage et l'alignement déterminés par les P.C.A., soit des données fondamentales et essentielles de ces plans;

Considérant que cette atteinte aux prescriptions graphiques des plans dénature complètement la perspective du boulevard, en son centre, ainsi que celle de la place jusqu'alors complètement fermée au Nord par le bâtiment des colonnades et entièrement ouverte du côté Est;

Considérant que les dérogations accordées par l'acte attaqué portent atteinte au cœur même des P.C.A. qui, au terme d'un examen *prima facie* des éléments de la cause et des documents communiqués, ne semblent pas conserver de portée suffisante dans le reste de leur champ d'application, ou à tout le moins pour certains d'entre eux;

Considérant que l'acte attaqué lui-même relève que "le projet s'écarte également des options fondamentales du P.C.A. 52011-PCA-001-01 [...]" modifié à plusieurs reprises; qu'il estime "[...]" que ces dérogations tiennent à la nature du projet qui propose d'ouvrir la place Albert I^{er} vers le boulevard Tirou et de la rendre aux piétons, tout en proposant une extension de l'îlot sur la place Albert I^{er}, ce que le strict respect des alignements prévus par ces PCA n'aurait pas permis; que ces dérogations trouvent également leur justification dans la nécessité, pour permettre la requalification des fonctions urbaines prévues et voulues par le périmètre de remembrement urbain, d'apporter des modifications aux voiries communales; que les dérogations sont également justifiées par l'évolution de la situation des lieux, les dispositions de ces PCA relatives à l'alignement étant anciennes et non adaptées aux nécessités de l'aménagement des lieux actuels";

Considérant qu'il s'ensuit que si, pour la réalisation d'un projet déterminé, il y a lieu de déroger aux options fondamentales d'un ou de plusieurs P.C.A. au motif que ceux-ci sont dépassés, il y a lieu soit de modifier lesdits P.C.A. soit de les abroger;

Considérant qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérantes font valoir que l'acte attaqué leur causera un préjudice grave et difficilement réparable lié, d'une part, aux travaux de construction dont la durée est estimée à 3 ans et 4 mois et qu'elles détaillent le gigantisme du chantier, l'atteinte à la stabilité de leur immeuble, le passage de nombreux véhicules et camions, les problèmes de mobilité et de stationnement, les poussières, les nuisances sonores et vibrations, l'impact du désamiantage sur leur santé, l'atteinte à leur activité commerciale, voir même leur faillite, et d'autre part, un préjudice lié à l'existence et à l'exploitation du projet à côté

de leur domicile et de leur magasin; qu'elles ajoutent qu'hormis un préjudice visuel résultant de la construction, à l'arrière de leur immeuble, d'un hôtel dont les étages techniques auront une hauteur de 28 mètres de haut, soit 10 mètres de plus que leur immeuble et les autres immeubles du quartier, leur bâtiment subira également une perte importante de luminosité et d'ensoleillement, ce d'autant plus que l'hôtel est construit plein sud, que l'implantation de locaux techniques (hottes des restaurants du centre commercial et de l'hôtel, climatisation de l'hôtel, etc.) constituera également une importante source de bruits et d'odeur à quelques mètres de leur habitation, à hauteur de leur chambre, que la mobilité du quartier et les possibilités d'atteindre leur immeuble risquent également d'être fortement affectées dans la mesure où le projet prévoit la fermeture de la rue de Marchienne, que la fréquentation de la rue de Marchienne risque également de diminuer de manière considérable dès lors qu'elle n'aboutira qu'à l'arrière du centre commercial et que l'impossibilité de circuler dans le quartier entraînera en outre des difficultés d'approvisionnement pour leur magasin;

Considérant que la partie adverse répond que les gênes inhérentes à la réalisation de travaux de construction sont temporaires et font partie des inconvénients qu'implique la vie en société, particulièrement en ville, et ne peuvent être considérées comme constitutives d'un préjudice grave difficilement réparable, que l'importance des travaux à réaliser pour la mise en œuvre du projet litigieux est inhérente à tout projet, qui comme en l'espèce, s'inscrit dans le cadre d'un P.R.U., qu'en outre, un tel préjudice étant par nature temporaire, il ne peut être considéré comme difficilement réparable; qu'elle relève qu'en tout état de cause, il dépend uniquement de la mise en œuvre du permis d'urbanisme accordé, que de tels préjudices ne peuvent être pris en considération dès lors que rien ne permet d'affirmer que les travaux ne seront pas réalisés dans les règles de l'art, lesquelles imposent notamment de sauvegarder l'intégrité des bâtiments avoisinant les travaux autorisés; qu'en outre, selon elle, le préjudice financier qui résulterait de l'exécution des travaux ne peut être considéré comme difficilement réparable dès lors que le risque de faillite n'est en rien démontré;

Considérant que, s'agissant du préjudice lié à l'existence et à l'exploitation du projet autorisé, la partie adverse estime que les requérantes n'exposent pas à suffisance la position géographique de leur immeuble par rapport au projet, qu'elles n'exposent pas plus si la perte de vue et d'ensoleillement qu'elles allèguent concerne une pièce de vie ou non et qu'en toute hypothèse, les préjudices de vue et d'ensoleillement ne sont pas spécifiques au projet litigieux mais sont dus à l'urbanisation d'une zone dont c'est la vocation, et que c'est donc le fait même d'habiter en ville qui est ici en cause, où l'on s'expose nécessairement à des vis-à-vis; qu'elle ajoute que le préjudice lié à l'ensoleillement ne peut être considéré comme grave, dès

lors que le projet n'induirait pas une diminution significative de l'ensoleillement sur la façade de l'immeuble des requérantes;

Considérant, à propos des nuisances sonores et olfactives redoutées en raison de l'exploitation future du restaurant autorisé par le permis d'urbanisme litigieux que, selon la partie adverse, elles pourraient être en partie la conséquence de l'octroi du permis attaqué, toutefois, leur importance et donc leur gravité éventuelle dépendra du permis d'environnement qui pourrait être octroyé dans le futur; qu'enfin, à son avis, les requérantes restent en défaut de démontrer in concreto les problèmes de mobilité qu'elles allèguent; que, selon elle, si des incidences de l'aménagement de la voirie existent, celles-ci ne peuvent être dissociées de leur contrepartie, qui consiste en l'amélioration du cadre de vie que le projet ambitionne d'apporter, dont il n'est pas établi qu'elle serait illusoire, et qui est de nature à accroître l'attrait du quartier et l'achalandage des commerces qui y sont établis;

Considérant que l'intervenante soutient que les requérantes n'apportent pas la preuve de leur préjudice, lequel ne repose, en réalité, que sur de simples allégations imprécises et non démontrées; qu'en ce qui concerne les préjudices qui résulteraient des travaux de construction de l'immeuble, que s'il est inévitable que la mise en œuvre d'un projet tel que celui autorisé par le permis attaqué nécessite un chantier d'envergure, elle entend prendre, à la suite des recommandations de l'étude d'incidences, les mesures pour limiter, autant que faire se peut, les inconvénients liés à celui-ci; qu'en conséquence, selon elle, le préjudice est hypothétique; qu'elle relève que les palissades qui encercleront le chantier sont destinées à assurer la sécurité dans et aux alentours directs du chantier et qu'il n'y a donc aucun risque de préjudice de ce chef, que les requérantes restent en défaut de prouver que la présence de palissades le long d'un chantier, que l'on peut rendre attrayantes visuellement, serait constitutif d'un risque préjudice, fût-il visuel, grave et difficilement réparable, que les requérantes n'établissent pas en quoi la présence d'engins de chantier, qui ne seront, par définition, pas stationnés durant toute la durée du chantier à proximité de leur bâtiment, serait constitutive d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable, que les travaux de construction du parking ne se font pas à proximité immédiate de leur immeuble et qu'il ressort de la consultation des plans qu'aucun trou de plus de 20 mètres ne sera creusé à la limite de leur immeuble, que le risque lié à la stabilité de leur immeuble est purement théorique comme le relève expressément l'extrait de l'étude d'incidences qu'elles citent, que du reste, cet extrait n'est pas propre à leur immeuble, qu'il apparaît clairement, à la lecture des plans, que les travaux relatifs à la construction du parking, en ce compris les murs de fondation, seront réalisés à plusieurs mètres de l'immeuble des requérantes et qu'en toute hypothèse elle s'est, engagée à reprendre, dans le cahier spécial des charges de l'entrepreneur, l'obligation de réaliser un état des lieux contradictoire des bâtiments en périphérie immédiate du projet ainsi que l'obligation

pour l'entrepreneur de contracter une assurance pour couvrir les éventuelles remises en état nécessaires; qu'elle ajoute que le préjudice résultant de l'évacuation des terres par les camions et le nombre de camions n'est pas propre et personnel aux requérantes, que de plus, elle a accepté les recommandations portant sur la circulation durant le chantier formulées par l'auteur de l'étude d'incidences, de sorte que le risque de "chaos" dénoncé par les requérantes n'est pas établi; qu'à son estime, les requérantes ne démontrent pas que l'ensemble des camions destinés au chantier passeront nécessairement devant leur immeuble et que cette affirmation est d'autant plus étonnante que la rue de Marchienne dans laquelle est situé l'immeuble des requérantes est déjà aujourd'hui une rue piétonne et que le projet autorisé par l'acte attaqué ne modifie pas le caractère piéton de cette rue; qu'elle prétend qu'il n'est pas établi et qu'il est faux de dire que des tonnes de poussière seront générées constamment durant le chantier, qu'elle s'est engagée à prendre les mesures nécessaires pour limiter les conséquences sur la qualité de l'air en raison du chantier de sorte que le risque dénoncé de ce chef n'est pas avéré, que l'accès au magasin des requérantes est situé à l'opposé du chantier de sorte que l'impossibilité de vendre leurs vêtements et le risque d'atteinte à leur activité durant le chantier n'est pas établi; qu'à son avis, en toute hypothèse, ce risque de préjudice s'apparente à un risque de préjudice purement financier et qu'il n'est pas démontré qu'il menacerait l'existence même de la société requérante, l'exposerait à la faillite ou la contraindrait à cesser de manière définitive une part importante de ses activités; qu'elle souligne qu'elle s'est engagée, à la suite des recommandations de l'étude d'incidences, à imposer à l'entrepreneur des exigences destinées à limiter l'impact sonore du chantier, que le risque d'atteinte à leur santé en raison du désamiantage prévu n'est nullement établi car le désamiantage se fera conformément aux règles de l'art et selon les dispositions normatives en vigueur qui ont pour objectif d'éviter tout risque pour la santé et qu'elle s'est, du reste, engagée à faire réaliser le désamiantage par un des opérateurs agréés;

Considérant, quant aux préjudices liés à l'exploitation du projet, que l'intervenante fait valoir que la critique liée à la perte de luminosité et d'ensoleillement est fausse et contredite par l'étude d'incidences qui met en évidence que le projet autorisé par l'acte attaqué améliore, à cet égard, la situation actuelle des requérantes; que le préjudice visuel résulte d'une mauvaise présentation et appréciation du projet puisque par rapport au front bâti actuel, il y aura un niveau en plus et que l'hôtel sera, quant à lui, construit en retrait, ce qui limitera l'impact visuel et qu'en conséquence, le préjudice n'est ni avéré, ni grave et tient, pour le surplus, au milieu urbain, dans lequel le projet s'implante; qu'elle ajoute que les locaux techniques ne sont pas installés à proximité immédiate des fenêtres de l'immeuble des requérantes mais sont implantés sur le toit du projet, que de même, l'évacuation des fumées et des vapeurs ne se fait pas en façade de rue mais par le toit, ce qui assure leur évacuation et leur dispersion dans l'air et que le préjudice vanté est donc hypothétique; qu'elle soutient qu'il est faux

d'affirmer que le projet aurait pour conséquence de fermer la rue de Marchienne, que seul le nouvel accès donnant sur la place réaménagée pourrait, le cas échéant et selon la volonté des autorités communales, être fermé la nuit, que par ailleurs, la rue de Marchienne est déjà actuellement une rue piétonne, de sorte que le projet n'en modifie absolument pas l'accessibilité et que le commerce des requérantes n'est absolument pas mis en cause puisqu'il n'entrera pas en concurrence directe avec les enseignes du centre commercial; que pour le surplus, écrit-elle, le préjudice vanté par les requérantes s'apparente à un risque de préjudice financier, qui à défaut d'être spécialement étayé d'un quelconque élément concret, doit être rejeté, dès lors qu'il ne constitue pas un risque de préjudice grave et difficilement réparable; qu'elle en conclut que les requérantes restent en défaut de démontrer que l'acte querellé leur causerait immédiatement, directement et personnellement un risque de préjudice qui soit grave et difficilement réparable et que par conséquent, le présent recours doit être déclaré irrecevable;

Considérant, au sujet du préjudice lié aux travaux, que l'acte attaqué autorise la construction d'un centre commercial de 30.000 m² qui nécessite la démolition partielle de deux îlots de la ville, la construction de 650 emplacements de parkings souterrains répartis sur trois niveaux, de dix logements, d'un hôtel de 108 chambres avec restaurant, le réaménagement de la place Albert I^{er} et des voiries contiguës, dont notamment la rue de Marchienne dans laquelle se situe l'immeuble des requérantes;

Considérant qu'il ne saurait être sérieusement contesté en l'espèce que les requérantes risquent de subir une atteinte considérable à leur cadre de vie (bruit, mobilité, présence et circulation d'engins de chantier en tous genre...) durant les travaux étant donné l'ampleur de ceux-ci, la proximité immédiate de leur immeuble et la durée (annoncée) du chantier, soit trois ans et quatre mois, et ce nonobstant l'intention de la demanderesse de permis de prendre les mesures recommandées par l'étude d'incidences afin de limiter autant que possible l'ensemble de ces nuisances; qu'en l'espèce, l'exécution de l'acte attaqué, si elle n'est pas suspendue, risque en effet d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles, en ce compris un risque d'atteinte irrémédiable à l'exploitation du magasin des requérantes; que, partant, eu égard aux circonstances concrètes du cas d'espèce, le caractère temporaire des travaux ne peut donc, à lui seul, exclure tout risque de préjudice grave difficilement réparable dans le chef des requérantes qui exercent leur profession dans l'immeuble sis au n° 2 de la rue de Marchienne;

Considérant, à propos du préjudice lié à l'existence et à l'exploitation du projet, que contrairement à ce que soutient la partie adverse, les requérantes

produisent à leur dossier un plan et des photographies localisant clairement la situation de leur immeuble; que cet immeuble est situé à proximité immédiate du projet; que les requérantes invoquent un risque de préjudice lié à une perte d'ensoleillement et à une perte de luminosité; que l'étude d'incidences relève, à la page 170, que "l'immeuble situé au n° 2 de la rue de Marchienne verra l'ensoleillement de l'arrière du bâtiment augmenté" de sorte que ce préjudice n'est, à défaut d'un rapport d'expertise en sens contraire, pas établi;

Considérant que la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION prétend qu'il est faux d'affirmer que le projet aurait pour conséquence de fermer la rue de Marchienne dès lors que cette rue est déjà actuellement une rue piétonne et que le projet n'en modifie absolument pas l'accessibilité; que, cependant, l'étude d'incidences relève que "le projet fermera la connexion actuelle de la rue de Marchienne vers la Place Albert I^{er}" (p. 16) et que le rapport final de l'étude d'incidences précise quant à lui ce qui suit : "La rue de Marchienne a été rénovée dans le cadre du projet Phénix. Elle dispose actuellement d'un statut de voirie partagée. La place de la voiture y est toutefois encore très importante avec un grand nombre de véhicules stationnés. Le déplacement des véhicules s'adapte toutefois à la circulation des piétons. Son revêtement est en pavés" (p.178); que cette considération est confirmée par les photographies de la rue de Marchienne reproduites dans l'étude et par les photographies jointes au dossier des requérantes, qui attestent de la présence de véhicules dans cette rue; qu'il ne paraît, par conséquent, pas faux d'affirmer que le projet aurait pour conséquence de fermer la rue de Marchienne à la circulation; que, par ailleurs, le nouvel accès piéton (qui traverse le centre commercial) donnant sur la place réaménagée peut, de l'aveu même de la demanderesse de permis, être fermé la nuit selon la volonté des autorités communales, ce qui, de prime abord, semble contraire à la nature même d'une voirie communale qui doit être accessible au public de manière permanente et sans entrave aucune;

Considérant que l'on ne saurait écarter d'emblée un risque d'atteinte à la mobilité dans le quartier et des problèmes d'accessibilité à l'immeuble des requérantes;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat sont réunies; que la demande de suspension peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du "permis d'urbanisme délivré, le 14 novembre 2011, par le Fonctionnaire délégué à la S.A. SAINT LAMBERT PROMOTION, «relatif à un bien sis sur l'îlot formé par les rues Puissant, Léopold, du Collège, de Marchienne et Place Albert I^{er} à 6000 Charleroi et ayant pour objet la construction d'un centre commercial de 31.000 m² GLA, d'un hôtel et de 108 chambres, de parkings souterrains, de logements, ainsi que le réaménagement complet de la Place Albert I^{er} et des voiries adjacentes»".

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.