

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.692 du 17 septembre 2013

A. 210.141/XIII-6734

En cause :

1. **PLEYERS** Mathieu,
2. **CAZIER RENARD** Anne-Marie,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Alexandre PATERNOSTRE, avocats,
avenue Winston Churchill 253 bte 40
1180 Bruxelles,

contre :

1. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles,
2. **la Ville de Charleroi**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 51
6061 Montignies-sur-Sambre.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
LEOPOLD-I INVEST**,
ayant élu domicile chez
Mes Fance MAUSSION et
Benoît GORS, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 9 septembre 2013 par Mathieu PLEYERS et Anne-Marie CAZIER RENARD, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 2 août 2013 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société anonyme (S.A.)

LEOPOLD-I INVEST en vue de la démolition de bâtiments existant sur "un bien sis rues Léopold, du Canal, quai de Brabant, place Emile Buisset à 6000 Charleroi, cadastré Charleroi 1: D*267m5, p23 s24 s29, D*267s28 w22";

Vu la requête introduite le 11 septembre 2013 par laquelle la S.A. LEOPOLD-I INVEST demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 9 septembre 2013, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 11 septembre 2013 à 10 heures; date à laquelle l'affaire a été mise en continuation à l'audience du 13 septembre 2013 à 10.30 heures;

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 B. HENDRICKX, avocat, et Me Y. TOURNAY, loco Me B. HENDRICKX (à l'audience du 13 septembre 2013), comparaissant pour la première partie adverse, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me B. GORS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur 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 requérants exposent comme suit les faits de la demande :

" § 1^{er} - L'historique du projet «Rive gauche»

1. Au début de l'année 2008, les autorités communales de la ville de Charleroi lancent un concours en vue de procéder à la sélection d'un projet de construction d'un centre commercial au centre de la ville de Charleroi.
2. Le 28 avril 2008, le conseil communal de la ville de Charleroi approuve le principe et le périmètre d'une opération de rénovation urbaine de la Ville basse.

Il s'agit du premier projet de périmètre de remembrement urbain qui est intitulé, au départ, «Passage de la Bourse» et est ensuite requalifié en PRU «Quartier de la Ville basse» (ci-après, le PRU «Ville basse»).

3. Le 28 octobre 2008, au terme de ce concours, deux projets sont sélectionnés. L'un de ces projets est le projet «Rive gauche» défendu par la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION.

Le projet «Rive gauche» restera rapidement comme le seul encore en lice.

4. Le 4 novembre 2008, le collège communal de la ville de Charleroi désigne une cellule de trois personnes (un avocat, un architecte et le fonctionnaire délégué), pour représenter la ville de Charleroi dans ses discussions avec le promoteur du projet «Rive gauche».
5. Le 8 septembre 2010, les négociations entre la ville et les développeurs du projet Rive gauche aboutissent à un accord concernant d'une part l'ampleur du projet commercial et ses principales caractéristiques d'implantation urbaine et, d'autre part, l'ensemble des mesures d'accompagnement et d'investissement complémentaires à réaliser par les développeurs dans les quartiers environnants.

Cet accord a pris la forme d'un engagement unilatéral de la part de la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION, qui fixe les engagements de celles-ci, «sous réserve de la rencontre d'une série de conditions dont certaines dépendent de la ville» (cfr. Rapport final de l'étude d'ASTER CONSULTING relatif à la proposition de délimitation d'un périmètre de remembrement urbain «Rive gauche» à Charleroi, p. 18).

6. Le 14 octobre 2010, le Gouvernement wallon adopte un arrêté qui approuve le premier PRU «Ville basse».
7. Le 10 mai 2011, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION introduit une demande de permis d'urbanisme devant le fonctionnaire délégué et, en parallèle, une demande de permis d'environnement auprès du collège communal de la ville de Charleroi afin de couvrir la première phase de réalisation du projet «Rive gauche».
8. Le 14 novembre 2011, le fonctionnaire délégué délivre un permis d'urbanisme à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION qui autorise la mise en oeuvre de la première phase du projet «Rive gauche».

Cette première phase consiste à autoriser la construction et l'exploitation de 31.000 m² de commerces, d'un hôtel de 108 chambres, d'un parking souterrain de 759 emplacements, de quelques logements et le réaménagement de la place Albert I^{er} et des voiries.

9. Le 4 juin 2012, le conseil communal propose l'abrogation totale des P.C.A. «Secteur de la Ville basse» et «Quartier de la Sambre remblayée» parce qu'ils contiennent des prescriptions mettant en cause la régularité du permis d'urbanisme du 14 novembre 2011 et du permis d'environnement du 26 avril 2012.
10. Le 10 juillet 2012, le Conseil d'Etat suspend le permis d'urbanisme du 14 novembre 2011 au motif que «les dérogations accordées par l'acte attaqué portent atteinte au coeur 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» (arrêt n° 220.261).
11. Le 12 juillet 2012, le conseil communal de Charleroi décide «d'adopter le dossier de périmètre de remembrement urbain dans son entièreté : en ce compris le plan d'expropriation qui y est associé» et de transmettre ce dossier au Ministre en vue de son approbation.

12. Le 26 septembre 2012, le Ministre adopte un arrêté «approuvant l'abrogation totale du plan communal d'aménagement dit 'Secteur de la Ville basse' à Charleroi», publié par extrait au Moniteur belge du 25 octobre 2012.

Cet arrêté fait l'objet d'une procédure en annulation devant le Conseil d'Etat (G/A. 207.434/XIII-6467).

13. Le 29 octobre 2012, le Ministre adopte un arrêté «approuvant partiellement l'abrogation totale du plan communal d'aménagement n° 1 dit 'Quartier de la Sambre remblayée' à Charleroi», publié par extrait au Moniteur belge du 3 décembre 2012.

Cet arrêté a fait l'objet d'une procédure en annulation devant le Conseil d'Etat et a été retiré par un arrêté ministériel du 7 janvier 2013, en telle sorte que ce recours est devenu sans objet.

14. Le 14 janvier 2013, le conseil communal aurait décidé de solliciter l'abrogation partielle du premier PRU «Ville basse» et aurait confirmé sa décision du 12 juillet 2012.

15. Le 7 janvier 2013, le Ministre adopte un arrêté «approuvant partiellement l'abrogation totale du plan communal d'aménagement n° 1 dit 'Quartier de la Sambre remblayée' à Charleroi». Cet arrêté abroge également l'arrêté ministériel du 29 octobre 2012 qui abrogeait partiellement le P.C.A.

Cet arrêté fait l'objet d'une procédure en annulation devant le Conseil d'Etat introduite le 27 mars 2013 (G/A. 208.376/XIII-6563).

16. Le 31 janvier 2013, le Gouvernement wallon adopte l'arrêté «abrogeant partiellement le périmètre de remembrement urbain dit 'Quartier de la Ville basse' à Charleroi arrêté le 14 octobre 2010 et arrêtant le périmètre de remembrement urbain dit 'Rive gauche' à Charleroi».

Cet arrêté fait l'objet d'une procédure en annulation devant le Conseil d'Etat introduite le 27 mars 2013 (G/A. 208.452/XIII-6574).

17. Le 4 juillet 2013, le Conseil d'Etat annule le permis d'urbanisme délivré au promoteur par le fonctionnaire délégué le 14 novembre 2011 pour un motif identique à celui retenu dans l'arrêt de suspension.

§ 2 - L'historique de la mise en oeuvre du projet «Rive gauche» en ce qu'il concerne les requérants

1. Le 28 août 2012, le collège communal de la ville de Charleroi octroie un permis d'environnement à la S.A. LEOPOLD-I INVEST en vue d'autoriser l'exploitation du projet «Rive gauche» pour sa partie située dans l'îlot Buisset.
2. Le 4 octobre 2012, le fonctionnaire délégué délivre un permis d'urbanisme à la S.A. LEOPOLD-I INVEST relatif «relatif à un bien sis rue Léopold, 1 A/3 et place Buisset et quai de Brabant à 6000 Charleroi, (...) ayant pour objet : transformation et démolition d'immeubles existants, en vue de la construction d'un ensemble de commerces et logements».
3. Le 29 novembre 2012, le Gouvernement wallon déclare irrecevable les recours introduits par les requérants à l'encontre du permis d'environnement délivré par le collège communal de la ville de Charleroi à la S.A. LEOPOLD-I INVEST, le 28 août 2012.

4. Le 17 décembre 2012, le Conseil d'Etat suspend le permis d'environnement du 26 avril 2012 pour les mêmes motifs que ceux qui ont présidé à la suspension du permis d'urbanisme du 14 novembre 2011 (arrêt n° 221.775).
5. Le 8 mai 2013, le Conseil d'Etat fait droit à la demande des requérants et suspend le permis d'urbanisme délivré le 4 octobre 2012 à la S.A. LEOPOLD-I INVEST relatif au projet «Rive gauche» pour sa partie située dans l'îlot Buisset (arrêt n° 223.446).

Les parties adverses et intervenantes, dont la S.A. LEOPOLD-I INVEST ont demandé la poursuite de cette procédure qui porte le n° de rôle G/A. 207.324/XIII-6454.

6. Le 25 juin 2013, le Conseil d'Etat fait droit à la demande des requérants et annule, en application de l'article 93 du règlement de procédure, l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement du 29 novembre 2012 «qui déclare irrecevable les recours introduits par les requérants à l'encontre du permis d'environnement délivré par le collège communal de la ville de Charleroi à la S.A. LEOPOLD-I INVEST, le 28 août 2012».
7. Le 27 mars 2013, le promoteur immobilier organise une réunion d'information préalable à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement relative à un projet portant «sur la place Albert I^{er}, sur l'îlot du Passage de la Bourse (...) et sur l'îlot Buisset (îlot formé de la rue du Canal, la rue Léopold, la place Buisset et le quai de Brabant). Il consiste notamment en (1) la création d'un centre commercial d'une surface nette de vente d'environ 30.000 m² (ce qui représente une surface totale de 60.000 m², (2) la création d'un hôtel de 8.000 m², (3) la création de logement pour environ 8.000 m², (4) la réorganisation urbanistique de la place Albert I^{er} et d'un tronçon du boulevard Tirou et (5) la création d'environ 700 places de parking en souterrain» (annexe 3).
8. Le 2 août 2013, le fonctionnaire délégué délivre à la S.A. LEOPOLD-I INVEST un permis de démolition (...);

Il s'agit de l'acte attaqué qui ne fera l'objet d'aucun affichage !

9. Le 2 août 2013, le fonctionnaire délégué délivre un permis d'urbanisme à la S.A. ALBERT-I INVEST, autre société de la nébuleuse du promoteur, qui autorise la démolition d'une série de bâtiments existants sis rue Puissant, Léopold, du Collège, de Marchienne, place Albert I^{er} à 6000 Charleroi, cadastré Charleroi 1 : D*168 v3 d3*142 g*147 a2 D*147 b2 (annexe 4).
10. Le 3 août 2013, les requérants reçoivent, par recommandé, une décision de la ville de Charleroi qui autorise «notamment la S.A. PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE (PRIME), la S.A. PLACE ALBERT-I INVEST et la S.A. LEOPOLD-I INVEST, dont le siège social est situé à 1000 Bruxelles, avenue du Port, 86, boîte 103 de la mise en oeuvre de la phase amiable du plan d'expropriation annexé au périmètre de remembrement urbain 'Rive gauche' approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013» (annexe 5).
11. Le 22 août 2013, le promoteur immobilier aurait introduit sa demande de permis d'urbanisme relative au projet «Rive gauche».";

Considérant que l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" 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 I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que LEOPOLD-I INVEST S.A. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rues Léopold, du Canal, quai de Brabant, place Emile Buisset à 6000 Charleroi, cadastré Charleroi 1 : D*267 m5 p23 s24 s29 D*267 s28 w22 ayant pour objet : Démolition d'une série de bâtiments existants;

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 06/06/2013;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur, le bien se situe en zone d'habitat (arrêté royal du 10/09/1979 publié au M.B. le 20/02/1980);

Considérant que l'objet de la demande se situe à proximité d'un monument classé (façades, toitures et cage d'escalier de l'immeuble dit «Piano de Heug» situé quai de Brabant, n° 5 (M + ZP) arrêté du 23/03/1995);

Considérant que l'objet de la demande se situe à proximité d'un monument classé (le tronçon originel du Passage de la Bourse à Charleroi, comprenant : la verrière et les façades de la galerie, en ce compris les façades du corps d'entrée donnant sur la rue de Marchienne arrêté du 14/12/2011);

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de remembrement urbain : Rive gauche, (arrêté du 31/01/2013 entré en vigueur le 17/02/2013);

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

Considérant que l'avis du collège communal de et à Charleroi, sollicité en date du 21/06/2013 est réputé favorable;

Considérant que l'avis du service régional d'incendie de Charleroi, sollicité en date du 21/06/2013 est réputé favorable;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Permis et Autorisations - direction de Charleroi, sollicité en date du 21/06/2013 est réputé favorable;

Considérant que le projet consiste en la démolition de bâtiments situés sur 6 parcelles de l'îlot Buisset présentant une surface totale d'occupation au sol de 1.206 m², rue Léopold 1 et 1a, 3 quai de Brabant n° 2 et 3, et 3 place Emile Buisset n° 2 et 6; que ses bâtiments présentent un gabarit variable de type rez + 2 ou 3 étages, avec toiture plate ou à double versants;

Considérant que ces démolitions s'inscrivent comme la première phase de la mise en oeuvre du projet d'urbanisme dans le périmètre de remembrement urbain «Rive gauche»; que ses immeubles ne cessent de se dégrader et représentent un danger pour la sécurité publique;

Considérant que ces travaux ont pour but de sécuriser le quartier en attendant la délivrance des permis relatifs au projet global;

Considérant que ces travaux de démolitions seront organisés en plusieurs phases de désamiantage, d'excavation, de terrassement, et de préparation aux constructions futures; que l'ancrage des bâtiments voisins sera réalisé en coordination avec la désolidarisation des bâtis voisins; qu'une clôture sera placée jusqu'au démarrage des travaux de construction;

Considérant que le projet permet d'assainir ce quartier en supprimant des chancres désaffectés et squattés;

Au vu de ce qui précède,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par LEOPOLD-I INVEST S.A. est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- les déblais excédentaires et les décombres résultant des démolitions seront évacués conformément au décret du Conseil régional wallon du 27/06/1996 relatif aux déchets;
- pour le surplus exécuter les travaux conformément aux plans joints à la demande de permis;
- sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers;

(...).";

Considérant qu'à l'audience du 11 septembre 2013, l'avocat de la S.A. LEOPOLD-I INVEST a déposé une requête par laquelle celle-ci demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les parties adverses et intervenante contestent le recours à la procédure d'extrême urgence au motif que les travaux de démolition n'ont pas commencé et que d'ailleurs, le permis n'a pas encore été affiché;

Considérant qu'il ressort des débats à l'audience que les travaux de désamiantage ont commencé; que si la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (p. 3) cible les seuls travaux de démolition comme objet de la demande de permis, à l'exclusion des travaux de désamiantage, d'excavation, de terrassement et de construction qui "ont déjà fait ou feront l'objet d'autorisations spécifiques que ce soit en matière d'environnement et/ou d'urbanisme", l'acte attaqué énonce les différentes phases des travaux de démolition, la première étant le désamiantage; que si la démolition sensu stricto n'a pas encore commencé, elle est à tout le moins imminente eu égard à l'état des immeubles à démolir qui constituent un danger pour la sécurité publique ainsi qu'il appert des rapports de police; que le permis sera affiché sous peu; que, dans ces circonstances, l'extrême urgence est justifiée; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

- " Dans un arrêt du 8 mai 2013 qui suspend le permis d'urbanisme délivré à la S.A. LEOPOLD-I INVEST, le 4 octobre 2012, «relatif à un bien sis rue Léopold, 1A/3 et place Buisset et quai de Brabant à 6000 Charleroi, (...) ayant pour objet : transformation et démolition d'immeubles existants, en vue de la construction d'un ensemble de commerces et logements», le Conseil d'Etat a retenu l'existence d'un préjudice grave et difficilement réparable lié à l'atteinte à la propriété des requérants (C.E., arrêt n° 223.446 du 8 mai 2013). Un tel préjudice existe tout autant en l'espèce (§ 1^{er}).

Les requérants encourent également le risque de préjudice grave et difficilement réparable de voir leur locataire rompre son bail, sans qu'il leur soit possible d'en trouver un nouveau (§ 2).

§ 1^{er} - Risques de préjudice grave et difficilement réparable liés à l'atteinte à la propriété

Le 8 mai 2013, le Conseil d'Etat suspendait (arrêt n° 223.446), à la demande des requérants, le permis d'urbanisme délivré au promoteur immobilier en vue notamment de la démolition d'immeubles existants sis rue Léopold, place Buisset et quai de Brabant.

A cette occasion, le Conseil d'Etat a estimé que la condition du préjudice grave et difficilement réparable était remplie pour les motifs suivants :

«Considérant que les requérants sont totalement opposés aux travaux autorisés par l'acte attaqué et qu'une éventuelle expropriation de leur bien sera initiée parce que la demanderesse de permis souhaite entreprendre les travaux autorisés, et ce quelle que soit l'issue du plan d'expropriation qui accompagne le projet de PRU 'Rive gauche' adopté par la ville de Charleroi le 30 avril 2012 et arrêté par le Ministre le 31 janvier 2013 et, à ce jour, non définitif puisqu'il fait l'objet de recours en annulation et en référé (A. 208.472/X111-6578 et A. 208.474/X111-6579);

Considérant que le risque d'atteinte à leur droit de propriété constitue donc un risque de préjudice grave qui découle directement de l'acte attaqué, préalable obligé d'une éventuelle procédure d'expropriation, la circonstance que cet acte soit délivré sous réserve des droits civils des tiers étant insuffisante, à ce stade de la procédure, à écarter le risque de préjudice allégué;

Considérant que ce préjudice est d'autant plus grave que les requérants ont été complètement tenus à l'écart de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme, laquelle s'est déroulée sans qu'ils aient l'occasion de faire valoir la moindre observation;

Considérant que le caractère difficilement réparable de ce risque de préjudice est établi dès lors que les requérants souhaitent garder la propriété de leur immeuble, qu'ils y sont manifestement attachés et qu'une indemnité ne constitue qu'une compensation financière qui ne les empêche pas de se voir privés de la matérialité de leur bien;

Considérant que le dossier de la demande de permis communiqué au Conseil d'Etat ne comporte pas d'étude d'incidences, pas de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ni aucune information au sujet de l'impact des travaux sur l'environnement et sur le bien des requérants (et pour cause, puisqu'il fait lui-même l'objet de ceux-ci);

Considérant ainsi, que, à supposer que la S.A. LEOPOLD-I INVEST décide de commencer, avant une éventuelle procédure d'expropriation de l'immeuble des requérants, les travaux autorisés (par exemple, les travaux de démolition et de reconstruction des bâtiments voisins) dont l'ampleur n'est pas négligeable et dont la durée n'est pas autrement déterminée, il n'est pas possible d'en mesurer l'impact exact sur la situation de leur bien;

Considérant que le préjudice découlant des inconvénients liés à l'exécution de ces travaux et, notamment l'atteinte à la stabilité de leur immeuble, doit être considéré comme établi; (...)

Considérant que la S.A. LAMBERT PROMOTION a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour la place Albert I^{er}, l'îlot du Passage de la Bourse et l'îlot Buisset, ce dernier faisant l'objet de l'acte présentement attaqué; qu'une réunion d'information préalable à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement était prévue pour le 27 mai 2013».

Le préjudice grave et difficilement réparable lié à l'atteinte à la propriété retenu par le Conseil d'Etat est bien transposable en l'espèce, dès lors que :

1. L'objet du présent permis autorise les mêmes démolitions que celles du permis suspendu par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 8 mai 2013.
2. Le bénéficiaire de l'acte attaqué a organisé une réunion préalable à l'étude d'incidences relative au projet «Rive gauche», le 27 mars 2013.
Or, l'acte attaqué autorise les démolitions qui constituent la première phase de mise en oeuvre du projet «Rive gauche», sans que ces démolitions n'aient fait l'objet de l'étude d'incidences susmentionnée.

En l'absence d'étude d'incidences, la partie adverse était dans l'impossibilité de déterminer si les démolitions envisagées ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'environnement dans lequel le projet «Rive gauche» est censé s'implanter ou si des mesures particulières devaient être prises en vue de limiter certains risques.

La délivrance d'une autorisation de procéder à des démolitions de grande ampleur est de nature à causer différents préjudices graves et difficilement réparables aux requérants, tout particulièrement en l'espèce :

- a. D'après l'acte attaqué, ces travaux se déclinent en plusieurs phases notamment d'excavation, de terrassement et de préparation aux constructions futures.

Les travaux d'excavation et de terrassement sont de nature à porter atteinte à la stabilité de l'immeuble des requérants, situé, comme une grande partie de la Ville basse de Charleroi, au-dessus de nombreuses galeries minières et qui plus est, à proximité immédiate de la Sambre.

Il ressort de l'avis de direction opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles du 17 mars 2011, rendu dans le cadre de l'instruction de la demande de permis du 14 novembre 2011, que :

«l'objet de la demande se situe dans un territoire sur lequel, historiquement, l'exploitation de la houille est attestée depuis plusieurs siècles et qu'étant donné, en outre, les conditions géologiques locales, il ne peut être exclu de rencontrer des puits anciens et non connus par nos services; que ces puits anciens présentent les mêmes risques ou inconvénients potentiels que ceux établis plus récemment et connus de nos services» (Etude d'incidences préalable au permis du 14 novembre 2011, annexe E).

La démolition des immeubles situés à proximité de chez les requérants et les travaux d'excavation et de terrassement qui sont prévus risquent de porter atteinte à la stabilité de leur immeuble, ce qui constitue un préjudice grave et difficilement réparable.

- b. L'acte attaqué ne contient aucune information sur l'impact des travaux sur l'environnement et sur le bien des requérants. Or, les travaux autorisés, qui impliquent la démolition de 1.200 m² de bâti à proximité de l'immeuble des requérants sont susceptibles de causer des dommages irrémediables à leur propriété.

En outre, un deuxième permis du même jour autorise la démolition totale de 20 immeubles de deux à six étages sis rues de Marchienne, Puissant, Léopold, du Collège et place Albert I^{er}, soit dans le périmètre restreint du PRU «Rive gauche».

Toutes ces démolitions situées dans les 1 ha 98ca du périmètre du PRU «Rive gauche» constituent un chantier de grande ampleur en milieu bâti.

Or, il n'est pas établi que les mesures nécessaires ont été prises pour circonscrire les risques de pollutions liées à l'émission de poussières lors des travaux, les émissions de CO₂ par les engins de chantier, les bruits, les vibrations, etc.

En l'absence d'études d'incidences et/ou de précisions sur les dangers encourus et, le cas échéant, sur les précautions à prendre pour éviter leur survenance, l'acte attaqué est susceptible de causer un préjudice grave et difficilement réparable aux requérants lié à l'atteinte à leur propriété.

Selon une jurisprudence constante, votre Conseil considère que «constitue une exception à la règle selon laquelle une illégalité ne peut pas en soi être constitutive d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable, le moyen sérieux qui dénonce l'absence d'étude d'incidences lorsque celle-ci est obligatoire. Ainsi, dès lors que l'on considère qu'une étude d'incidences est requise, le risque de préjudice grave difficilement réparable découle de l'absence même d'étude d'incidences dont le but est d'éclairer les autorités compétentes en vue de supprimer ou de réduire les risques de préjudices pour l'environnement» (C.E., arrêt du 21 décembre 2005, n° 153.067, S.A. BENELUX MASTERBUILDERS et arrêt du 7 août 2007, n° 173.911, S.A. ELECTRABEL).

La jurisprudence du Conseil d'Etat doit être appliquée en l'espèce.

3. L'entame de lourds travaux de démolition rendant la vie sur place particulièrement difficile au moment même où l'on entame la procédure amiable d'expropriation (annexe 5) a pour objectif d'obtenir le départ des requérants avant la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement. Les autorités veulent ainsi éviter que les requérants ne puissent faire valoir leurs droits et invoquent les nombreuses illégalités qui existent déjà à ce jour.

L'atteinte aux droits de la défense des requérants constitue un risque de préjudice grave et difficilement réparable.

Le préjudice grave et difficilement réparable lié à l'atteinte à la propriété, tel qu'il a été retenu par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 8 mai 2013, est transposable en l'espèce.

§ 2 - Risques de préjudices graves et difficilement réparables liés au risque de perdre son locataire

Le chantier de démolition autorisé constitue un chantier de grande ampleur, a fortiori lorsqu'il est combiné avec les démolitions autorisées en même temps dans les îlots Albert et Passage de la Bourse.

1. La sécurité des occupants de l'immeuble pourraient être mise en danger par le risque que les travaux autorisés font peser sur la stabilité de l'édifice (cfr. supra, § 1^{er}).
2. La phase de démolition du chantier générera la diffusion de tonnes de poussières qui affecteront inévitablement la qualité de vie des employés du locataire des requérants et ses activités commerciales.

L'étude d'incidences préalable au permis délivré à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION à propos de la première phase du projet «Rive gauche», le 14 novembre 2014, indique du reste que «dans le cas présent, ce sont les importants travaux de démolition qui sont surtout susceptibles de générer un impact sur la qualité de l'air, à travers les émissions de poussières qu'elles impliquent. (...).

Bien que les émissions y associées dépendent de nombreux facteurs qui ne permettent pas une quantification à ce stade, on peut affirmer que les travaux de démolition généreront un accroissement des dépôts de poussières au niveau des bâtiments situés à proximité du chantier, avec un encrassement plus rapide des fenêtres des propriétés riveraines. (...)» (Etude d'incidences préalable au permis du 14 novembre 2011, p. 276 et suivantes).

L'émission de tonnes de poussières affectera la propreté extérieure et intérieure du bâtiment des requérants, la propreté de la place Buisset et des rues avoisinantes. Une telle situation nuira au fonctionnement des ordinateurs et nécessitera un nettoyage constant de l'intérieur et de l'extérieur des locaux loués. La qualité de vie du quartier sera également mise à mal par les bruits et les vibrations du chantier et par la dégradation de la qualité de l'air du quartier découlant des émissions de divers engins de chantier (camions, grues, etc.).

L'ensemble de ces nuisances risquent d'entraîner la fuite des candidats à l'intérim et des clients de «RANDSTAD», qui ne voudront plus se rendre dans un quartier sale et chaotique. Elles constituent dès lors bien un risque de préjudice grave et difficilement réparable.

3. La mise en oeuvre de ce chantier engendrera la production d'une énorme quantité de déchets. D'après les chiffres avancés dans l'étude d'incidences préalable au permis du 14 novembre 2011, la déconstruction des bâtiments générera plus de 83.000 m³ de déchets.

L'obligation d'évacuer les déchets nécessitera plus de 3.300 camions.

La circulation d'autant de véhicules, couplée à la fermeture de la place Albert I^{er} et de plusieurs rues adjacentes, indispensables à la réalisation du chantier, débouchera inmanquablement sur le chaos en termes de mobilité dans l'ensemble de la Ville basse et ce, pendant toute la durée du chantier.

4. La mise en oeuvre du chantier et l'ampleur de celui-ci engendreront également un préjudice sonore important.

Ainsi, d'après l'étude d'incidences relative au permis annulé du 14 novembre 2011 «(...) D'après ce classement, le chantier de démolition du projet correspond à des travaux de construction très bruyants (...) Au vu du tableau suivant et des caractéristiques du site (degré de sensibilité II) le chantier lié au projet est situé en niveau C (niveau le plus élevé) (...)

Le projet est situé au sein d'un environnement bâti très dense où se trouvent de nombreuses fonctions. Certaines fonctions sont plus sensibles au bruit que d'autres, on notera par exemple le logement situé à proximité immédiate du projet (Passage de la Bourse, rue du Collège, rue Puissant et rue de Marchienne). (...)» (Etude d'incidences préalable au permis du 14 novembre 2011, p. 294 à 296).

Compte tenu de la situation de l'immeuble des requérants, le bruit engendré par le chantier va rendre la vie de leur locataire insoutenable tous les jours ouvrables pendant une durée non précisée mais qui risque d'être longue !

5. Le risque de préjudice grave et difficilement réparable pour les locataires des requérants et leurs clients découle également de la nature des travaux autorisés et de l'importante opération de désamiantage qui est prévue.
6. L'ampleur des démolitions autorisées par les deux permis délivrés par le fonctionnaire délégué le 2 août 2013 n'aura pas pour effet de sécuriser le quartier, mais au contraire de transformer l'ensemble de la Ville basse en un chancre de grande ampleur pour une durée indéterminée.

En effet, n'en déplaise au fonctionnaire délégué, il n'y a aucune certitude que le projet «Rive gauche», dont la demande de permis d'urbanisme vient seulement d'être introduite, fera l'objet d'un permis d'urbanisme définitif et, si tel est le cas, à brève échéance.

Qui plus est, si le quartier est aujourd'hui en voie de dépréciation, la responsabilité en incombe au promoteur qui a expressément laissé les immeubles dont il est propriétaire à l'abandon afin de pouvoir se prévaloir de leur décrépidité pour justifier leur démolition.

Si l'acte attaqué est mis en oeuvre, les requérants risquent de voir leur immeuble isolé au milieu d'un champ de ruines de 1.200 m², dans un périmètre d'1 ha 98 ca partiellement détruit et ce, pour une durée totalement indéterminable. Il n'y a, en effet, aucune certitude qu'un permis d'urbanisme sera un jour délivré pour la mise en oeuvre de la deuxième phase du projet «Rive gauche» et si oui, quand il interviendra.

L'ensemble des inconvénients majeurs pourraient pousser les locataires du requérants, qui perdrait sa visibilité, son accessibilité et sa crédibilité en restant dans un immeuble situé au milieu d'un chancre, à résilier leur bail.

En cas de départ de leur locataire, les requérants seraient dans l'impossibilité d'en trouver un nouveau, compte tenu de l'état du quartier et des incertitudes qui pèsent sur leur immeuble.

Dans son arrêt du 8 mai 2013, le Conseil d'Etat a jugé que :

«Considérant que les troubles de mobilité, l'impact du charroi en phase de travaux, du déblaiement, des nuisances sonores risquent d'entraîner la résiliation du contrat de bail par la S.A. RANDSTAD BELGIUM, et le risque de ne pas retrouver de locataire est bien réel, aucune garantie ne pouvant être fournie à ce stade de la procédure quant à une éventuelle indemnisation du préjudice que pourraient subir les requérants de ce chef».

Ce considérant doit être transposé en l'espèce";

Considérant, quant à l'arrêt n° 223.446 du 8 mai 2013 que les requérants estiment transposable à la présente cause en tant qu'il avait jugé le risque de préjudice grave et difficilement réparable, qu'il y a lieu de prendre en compte des différences

majeures entre le permis dont l'exécution a été suspendue par l'arrêt n° 223.446 du 8 mai 2013 et le présent permis; qu'ainsi :

- le précédent permis avait non seulement pour objet des travaux de démolition mais aussi des travaux de reconstruction de bâtiments, ce qui entraîne des conséquences différentes (durée du chantier, etc);
- les travaux de démolition autorisés par le permis précédent portaient sur un ensemble de bâtiments dont la démolition de certains d'entre eux n'est pas prévue par le permis qui fait l'objet du présent recours; ainsi en va-t-il pour les bâtiments contigus à celui des requérants;
- l'immeuble des requérants était directement concerné par le précédent permis qui y autorisait des travaux de transformation alors que le permis de démolition actuellement attaqué ne porte aucunement sur cet immeuble;

Considérant, quant à l'absence d'étude d'incidences qui entraînerait, selon les requérants, l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, dès lors que les travaux de démolition constituent la première phase du projet d'urbanisme "Rive gauche", qu'ils seraient donc indissociables des travaux de reconstruction et qu'il aurait dû être procédé à une étude d'incidences globale et préalable à la délivrance du permis de démolition attaqué, qu'il est incontestable que les travaux de démolition autorisés par ce permis sont une première étape dans la réalisation du projet d'urbanisme "Rive gauche" ainsi d'ailleurs que tant la notice d'évaluation des incidences que l'acte attaqué le mentionnent;

Considérant que les requérants estiment que, en raison de cette absence d'étude d'incidences, le fonctionnaire délégué était dans l'impossibilité de déterminer si les démolitions envisagées n'étaient pas susceptibles de porter atteinte à l'environnement ou si des mesures particulières devaient être prises en vue de limiter certains risques comme le risque d'atteinte à la stabilité du bâtiment des requérants et le risque de pollution (poussières, émissions de Co₂ ...);

Considérant que si le projet d'urbanisme "Rive gauche" est global, il peut y avoir des circonstances concrètes propres au cas d'espèce qui permettent de le dissocier en phases; que tel est le cas lorsque des motifs impérieux de sécurité publique ne permettent pas que soit menée la procédure complète et globale de demande et d'obtention d'un permis d'urbanisme pour ledit projet et qu'il y a lieu de parer sans tarder au plus urgent, à savoir la démolition d'immeubles dangereux qui constituent une menace pour la sécurité publique; qu'en un tel cas, il se justifie de ne pas exiger que soit, au préalable, réalisée l'étude d'incidences globale;

Considérant qu'en l'espèce, plusieurs rapports de police ont attiré l'attention des autorités communales sur la menace tant pour la sécurité publique que pour l'ordre public ainsi que pour la salubrité publique du maintien de ces immeubles dont le délabrement devient critique, qui abritent des squatteurs, qui entraînent la prolifération d'animaux nuisibles et qui constituent un danger à tous égards;

que le bourgmestre de la ville de Charleroi a écrit le 15 mai 2013 au promoteur pour le mettre en demeure de procéder à la démolition de ces immeubles;

Considérant qu'il ne peut être reproché au demandeur de permis d'avoir, dès lors, accompagné la demande de permis de démolir d'une notice d'évaluation des incidences;

Considérant qu'il y a lieu d'observer ce qui suit, d'un point de vue chronologique :

- le permis d'urbanisme "démolition-reconstruction" du 4 octobre 2012 a fait l'objet d'un recours en suspension et annulation, notamment de la part d'Anne-Marie CAZIER-RENARD;
- à l'audience du 19 avril 2013, l'auditeur a donné un avis proposant la suspension de l'exécution dudit permis du 4 octobre 2012;
- le 6 mai 2013 est établie la notice d'évaluation des incidences qui accompagne la demande de permis pour la démolition de certains bâtiments;
- le 8 mai 2013, l'arrêt n° 223.446 suspend l'exécution du permis "démolition-reconstruction" du 4 octobre 2012;
- le 15 mai 2013, le bourgmestre met en demeure le promoteur de procéder à la démolition des immeubles dangereux;
- le 24 mai 2013 est établie l'étude d'incidences relative à la démolition et à la reconstruction concernant l'ensemble de l'îlot Buisset;
- le 6 juin 2013 est introduite la demande de permis de démolir certains immeubles de l'îlot Buisset;
- le 17 juillet 2013 est introduite la demande de permis concernant l'îlot Buisset accompagnée de l'étude d'incidences du 24 mai 2013;
- le 2 août 2013, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme autorisant la démolition de certains immeubles de l'îlot Buisset, objet du présent recours;

Considérant qu'il apparaît de cette chronologie que le promoteur a fait toute diligence, d'une part, pour satisfaire immédiatement à la nécessité de procéder sans tarder à la démolition des immeubles dangereux, ce qui a fait l'objet de la mise en demeure du 15 mai 2013, suivant de peu l'arrêt n° 223.446 du 8 mai 2013 qui empêchait la mise en oeuvre des démolitions prévues par le permis du 4 octobre 2012,

et, d'autre part, pour poursuivre la réalisation du projet d'urbanisme dans le cadre du périmètre de remembrement urbain (PRU);

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement décrit de manière très précise les actes et travaux projetés, les incidences spécifiques de ces travaux sur l'environnement et énumère une série de moyens à mettre en oeuvre afin de limiter les incidences du chantier sur l'environnement;

Considérant, au sujet des problèmes de stabilité de l'immeuble des requérants, que la notice d'évaluation des incidences relève ce qui suit (p. 12) :

" l'ensemble des bâtiments destinés à la démolition présentent des structures simples et relativement anciennes, qui ne nécessitent pas de méthodes de travail lourdes et complexes. Une désolidarisation des façades et toitures sera nécessaire préalablement à tous travaux de démolition structurels.
Toutes les mesures de sécurité seront prises afin d'assurer une sécurité optimum tant vis-à-vis du voisinage que des personnes présentes sur chantier";

Considérant que l'acte attaqué énonce également, ce qui doit être considéré comme une condition du permis, que l'ancrage des bâtiments voisins sera réalisé en coordination avec la désolidarisation des constructions;

Considérant que ces éléments doivent aussi être mis en relation avec les déclarations de l'architecte Christian SAUVAGE, à l'audience, selon lesquels le risque d'atteinte à la stabilité des bâtiments voisins de celui des requérants, bâtiments non démolis, est pratiquement nul; que les requérants qui ont depuis plusieurs mois connaissance du projet d'urbanisme ne produisent aucun rapport d'expert tendant à mettre en doute les conséquences, pour leur immeuble, des démolitions des immeubles environnant, démolition déjà prévue dans de précédents permis entre-temps annulé ou dont l'exécution est suspendue;

Considérant, en outre, que le permis attaqué doit être apprécié, quant à son objet, en fonction de la demande à laquelle il répond; qu'il apparaît clairement de la notice d'évaluation des incidences (p. 3) que les phases d'excavation, de terrassement et de construction sont exclues de la demande de permis en cause; que, dès lors, nonobstant la formulation du pénultième considérant de l'acte attaqué, celui-ci n'autorise pas les travaux d'excavation;

Considérant qu'il s'ensuit que le risque de préjudice grave découlant d'une atteinte à la stabilité de l'immeuble des requérants et le préjudice, par répercussion, pour les occupants de l'immeuble est purement hypothétique;

Considérant, au sujet du risque de pollution et d'atteinte au cadre de vie, que la partie 3 de la notice d'évaluation des incidences contient une énumération des incidences spécifiques des actes et travaux projetés sur l'environnement (désamiantage, poussières, émissions de Co₂, bruit, vibrations, évacuation de déchets, mobilité,...) et prévoit, pour chacun des travaux, des mesures d'organisation du chantier qui sont de nature à limiter les risques d'atteinte à l'environnement;

Considérant qu'en ce qui concerne le désamiantage, les travaux sont presque finis de sorte que l'éventuel préjudice est réalisé; qu'en ce qui concerne les autres nuisances, si elles sont réelles, elles ne sont pas à ce point graves qu'elles puissent justifier la suspension de l'exécution du permis; qu'en effet la durée des travaux de démolition est estimée à 40 jours; qu'il y a lieu de prendre en compte, nonobstant l'indigence du permis quant à l'absence de conditions, que le bénéficiaire du permis mettra en oeuvre les mesures préconisées dans la notice d'évaluation;

Considérant, en outre, que la demande de permis d'urbanisme pour des travaux de démolition seulement de certains bâtiments est justifiée par la sauvegarde de la sécurité publique;

Considérant que les requérants estiment que des travaux sont engagés au moment où est entamée la procédure d'expropriation afin d'obtenir leur départ avant la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement; qu'ils y voient une atteinte à leurs droits de défense, constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les immeubles qui font l'objet de l'acte attaqué constituent une menace pour la sécurité publique; que leur maintien ne peut plus être assuré; qu'il y a lieu de les démolir; que le préjudice allégué s'assimile à un procès d'intention;

Considérant que les requérants énoncent un autre préjudice grave difficilement réparable en ce qu'ils risquent de perdre leur locataire, la S.A. RANDSTAD; qu'ils citent l'atteinte à la sécurité des occupants en relation avec l'atteinte à la stabilité du bâtiment, la fuite des clients de la S.A. RANDSTAD, les poussières, les bruits et les vibrations qui perturbent le fonctionnement des ordinateurs et nécessiteront un fréquent nettoyage des locaux, les problèmes de mobilité, les nuisances sonores, l'importante opération de désamiantage, l'instauration d'un chancre pour une durée indéterminée et l'absence de sécurisation du quartier;

Considérant, d'une part, que les travaux de démolition sont limités dans le temps (40 jours) et, d'autre part, que les nuisances citées doivent céder le pas devant la nécessité d'assurer la sécurité publique mise en péril par l'état des immeubles concernés;

Considérant qu'il s'ensuit que la condition relative au risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas remplie;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. LEOPOLD-I INVEST dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-sept septembre deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.