

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.694 du 17 septembre 2013

A. 210.146/XIII-6736

En cause :

1. **DE ROY** Andrée,
2. **VERELST** Caroline,
ayant toutes 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
ALBERT-I INVEST**,
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 demande introduite le 9 septembre 2013 par Andrée DE ROY et Caroline VERELST, 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.) ALBERT-I INVEST en

vue de "la démolition d'une série de bâtiments sis rues Puissant, Léopold, du Collège, de Marchienne, place Albert I^{er} à Charleroi, cadastré Charleroi 1, D* n^{os} 168 v3 d3*, 142 g*, 147 a2 et D* n° 147 b2";

Vu l'ordonnance du 10 septembre 2013, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 13 septembre 2013 à 10.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. CAMBIER et A. PATERNOSTRE, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me Y. TOURNAY, loco Me B. HENDRICKX, avocat, 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 requérantes exposent comme suit les faits de la cause :

" Les données de la cause peuvent être résumées comme suit :

§1 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 5 mai 2009, le collège communal de la ville de Charleroi octroie un permis socio-économique à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION «pour 25.000 m² de surface commerciale nette, soit 30.000 m² GLA».
6. 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).

7. Le 14 octobre 2010, le Gouvernement wallon adopte un arrêté qui approuve le premier PRU «Ville basse».
8. 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».

Cette première phase consiste à autoriser la construction et l'exploitation de 31.000m² 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 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».
10. Le 15 novembre 2011, le collège communal de la ville de Charleroi délivre un permis d'environnement autorisant l'exploitation d'«un centre commercial - Rive gauche - comportant des parkings souterrains, un hôtel et du logement dans un établissement situé Place Albert I^{er} à 6000 Charleroi».

Ce permis sera confirmé sur recours en date du 26 avril 2012 et sera ensuite suspendu par le Conseil d'Etat le 17 décembre 2012.

11. Le 14 décembre 2011, le Ministre adopte un arrêté par lequel il décide de «déclasser» la partie sud du Passage de la Bourse afin de permettre la réalisation du projet de la S.A. «SAINT-LAMBERT PROMOTION».

Cet arrêté, publié au Moniteur belge du 8 février 2012, fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat (G/A. 204.376/XIII-6191).

12. 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.
13. 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 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» (arrêt n° 220.261).

14. 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.
15. 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 (GA. 207.434/XIII-6467).

16. 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.

17. 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).
18. 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).

19. 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.
20. 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);

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

1. Le 14 novembre 2011, le fonctionnaire délégué délivre un permis d'urbanisme à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION qui autorise la construction d'un centre commercial de 31.000 m² GLA, d'un hôtel de 108 chambres, de parkings souterrains, de logements, ainsi que le réaménagement complet de la place Albert I^{er} et des voiries adjacentes.

2. 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 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» (arrêt n° 220.261).
 3. 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 (I) 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).
 4. 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.
 5. Le 2 août 2013, le fonctionnaire délégué délivre à la S.A. ALBERT-I INVEST un permis de démolition (...).
 6. Le 2 août 2013, le fonctionnaire délégué délivre un permis d'urbanisme à la S.A. LEOPOLD-I INVEST, autre société de la nébuleuse du promoteur, qui autorise la démolition d'une série de bâtiments existants rues Léopold, Canal, quai de Brabant et place Emile Buisset (annexe 4).
 7. Le 12 août 2013, le bureau 3D TOPO écrit un courrier à M^{me} DERROY dont il ressort que «Dans le cadre du projet Rive gauche, nous sommes chargés par la société SAINT-LAMBERT PROMOTION, de dresser un état des lieux avant travaux des propriétés à proximités du chantier, et notamment sur le bien suivant : rue Marchienne 2/4 à Charleroi.
- Afin que nous puissions visiter les lieux, pourriez-vous prendre contact avec notre bureau ...) dès réception de la présente, pour convenir d'un rendez-vous ?» (annexe 5).
8. Le jour même de la réception du courrier de 3D TOPO, un rendez-vous est fixé, le 9 septembre 2013, pour procéder à l'état des lieux avant travaux (annexe 5).
 9. Le 22 août 2013, le promoteur immobilier aurait introduit sa demande de permis d'urbanisme relative au projet «Rive gauche»".

Il s'agit de l'acte attaqué;

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'énergie 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 ALBERT-I INVEST S.A. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rues Puissant, Léopold, Collège, Marchienne, place Albert I^{er} à 6000 Charleroi, cadastré Charleroi I : D* 168 v3 d3* 142 g*, 147 a2 et D* 147 b2 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 énergie, en date du 06/06/2013;

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

Considérant que le bien est 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 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 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 conformément à l'article D.68 § 1^{er} du Livre I^{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 des critères de sélection pertinents visé à l'article D.66 du Livre I^{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 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 et transmis en date du 09/07/2013 est 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 d'un ensemble d'immeubles situé dans un îlot bâti, rue Léopold les numéros 4, 6, 8, 10, 16, 18, 20, 22 et 26, rue Puissant les numéros 9, 11, 13 et 15, place Albert, les numéros 32, 33, 35, rue du Collège les numéros 14, 18 et 26; que ses bâtiments présentent un gabarit variable de type rez + 2 + 3 + 4 + 5 ou 6 étages, avec toiture place ou à double versants;

Considérant que ces démolitions s'inscrivent comme la première phase de la mise en œuvre 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 le quartier et supprime un chancre en cœur de ville partiellement réinvesti par des squatteurs;

Au vu de ce qui précède,

DECIDE

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

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- les délais excédentaires et les décombres résultant des démolitions seront évacuées 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. ALBERT-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 requérantes exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

- " Madame DE ROY et son époux sont nonagénaires et ont vécu les 67 dernières années dans leur maison rue de Marchienne, n° 2, qu'ils occupent avec leurs deux filles, dont la deuxième requérante. Leur immeuble, situé à proximité immédiate des démolitions autorisées par l'acte attaqué, accueille, depuis près d'un siècle, l'enseigne DE ROY Charleroi dans laquelle l'ensemble des membres de la famille travaille (annexe 7).

Le préjudice grave et difficilement réparable que le Conseil d'Etat a retenu dans le chef des requérants dans son arrêt de suspension du permis du 14 novembre 2011 doit être considéré comme établi en l'espèce (§ 1^{er}).

L'absence d'études d'incidences préalable aux démolitions autorisées entraîne également l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable dans le chef des requérants. Il n'est, en effet, pas établi que les travaux envisagés ne sont pas de nature à porter atteinte à leur immeuble voire à leur sécurité ou, à tout le moins, que les mesures de précaution qui s'imposent seront prises (§ 2).

Les requérants vont, en toute hypothèse, courir un risque de préjudice grave et difficilement réparable lié à la réalisation de travaux de grande ampleur à proximité immédiate de leur cadre de vie et de leur magasin (§ 3).

§ 1 - Préjudices graves et difficilement réparables retenus par le Conseil d'Etat dans ce dossier

A l'occasion de son arrêt n° 220.261 du 10 juillet 2012 suspendant le permis d'urbanisme du 14 novembre 2011, le Conseil d'Etat a estimé que les requérants pouvaient se prévaloir d'un préjudice grave et difficilement réparable pour les motifs suivants :

«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 tout 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; (...)

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 1^{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».

D'après l'acte attaqué, les démolitions autorisées constituent la première phase de la mise en œuvre du projet d'urbanisme «Rive gauche» : en autorisant les démolitions en dehors de toutes études d'incidences et séparément de la phase de construction du projet «Rive gauche», l'auteur de l'acte vise à rendre ce projet inéluctable.

Le préjudice grave et difficilement réparable retenu par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 7 juillet 2012 est transposable en l'espèce.

§ 2 - Préjudices graves et difficilement réparables liés à l'absence d'étude d'incidences

Bien que les démolitions autorisées ne sont qu'une facette d'un chantier beaucoup plus vaste et constituent, à elles seules, un chantier de grande importance, l'acte attaqué n'a été précédé d'aucune étude d'incidences préalable.

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).

En l'espèce, 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.

1. 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.

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 l'immeuble des requérants. En l'absence de toute garantie que les mesures adéquates seront prises, le risque lié à la stabilité de l'immeuble des requérants constitue un préjudice grave et difficilement.

2. L'acte attaqué prévoit la démolition totale de plus de 20 immeubles qui comptent de deux à six étages, rues de Marchienne, Puissant, Léopold, du Collège et place Albert I^{er}. A cela s'ajoute encore les démolitions autorisées dans le deuxième permis de démolition délivré le même jour qui prévoit la démolition de 8 autres immeubles (surface de 1.206 m²) place Buisset, quai de Brabant et rue Léopold.

Ces démolitions constituent un chantier de grande ampleur.

En l'absence d'étude d'incidences préalables, 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.

De même, il n'existe aucune étude qui établirait les normes à respecter (bruits, qualité de l'air, propreté, etc.) lors de la mise en œuvre de différentes phases du chantier de démolition.

3. L'absence d'étude d'incidences ne permet pas d'appréhender les conséquences du chantier sur la circulation du quartier qui, au regard du nombre d'immeubles à démolir, des déchets à évacuer, etc., ne peuvent être que dramatique. Or, aucune mesure n'est prévue pour éviter que la situation ne s'avère chaotique.

L'absence d'étude d'incidences constitue bien, en l'espèce, une source de préjudice grave et difficilement réparable dans le chef des requérants et de leur immeuble.

§ 3 - Risques de préjudices graves et difficilement réparables liés à la mise en œuvre du chantier

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 l'îlot Buisset.

La mise en œuvre de ces travaux va causer un préjudice grave et difficilement réparable au cadre de vie et de travail des requérants :

1. Les travaux de démolition réalisés sur l'immeuble qui jouxte celui des requérants exposent ces deux immeubles aux intempéries.

A ce stade des travaux, ce risque est déjà en voie de réalisation puisque l'entrepreneur s'est contenté de détruire une plate-forme contiguë à l'immeuble des requérants afin d'exposer celui-ci et l'immeuble contigu à la pluie et aux vents.

2. La phase de démolition du chantier générera la diffusion de tonnes de poussières qui affecteront inévitablement la qualité de vie du requérant (qualité de l'air, propreté extérieure et intérieure de leur bâtiment, propreté de la rue, bruits, etc.) ainsi que leur activité commerciale.

L'étude d'incidence préalable au précédent permis 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. (...) (Étude d'incidences préalable au permis du 14 novembre 2011, p. 276 et suivantes).

La qualité de l'air du quartier sera affectée par les poussières émises ainsi que par les émissions de divers engins de chantier (camions, grues, etc.) !

L'encrassement du quartier et de l'immeuble des requérants constitue une atteinte à leur cadre de vie et nuira à leur activité commerciale dans la mesure où les clients ne s'aventureront pas dans un quartier sale et chaotique pour faire leurs achats.

3. La mise en œuvre 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.

La circulation et/ou le parking dans le quartier seront rendus impossibles pour les requérants, alors même que Madame DE ROY et son époux sont nonagénaires.

L'atteinte à la circulation qui découlera des travaux autorisés par l'acte attaqué, de même que l'ampleur des travaux réalisés dans tout le quartier éloignera également de manière durable la clientèle du magasin des requérants, qui en subiront dès lors un préjudice grave et difficilement réparable.

4. La mise en œuvre du chantier et l'ampleur de celui-ci engendreront également un préjudice sonore pour les requérants.

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 leur vie 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 requérants et leurs clients découle également de la nature des travaux autorisés et de l'importante opération de désamiantage qui est prévue.

Il ressort ainsi de la précédente étude d'incidences sur le sujet que «le principal risque sur la santé en phase de chantier est lié à la présence d'amiante dans les bâtiments à démolir (...) il ressort des deux inventaires réalisés sur le site qu'un assainissement des matériaux contenant de l'amiante est nécessaire avant la destruction des immeubles. Deux méthodes d'enlèvement existent : l'enlèvement en zone hermétiquement fermée et l'enlèvement par traitement simple. Dans les deux cas ces manipulations devront être réalisées par des opérateurs agréés, ce qui garantira le respect pour les ouvriers des normes de santé et sécurité liées à l'amiante» (Etude d'incidences préalable au permis du 14 novembre 2011, p. 265).

Les travaux de désamiantage réalisés simultanément aux travaux de démolition, sans qu'aucune mesure de précaution particulière n'ait été prise à l'égard des requérants, constituent un risque de préjudice grave et difficilement réparable pour leur santé.

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.

La mise en œuvre de l'acte attaqué portera donc atteinte de manière importante et pour une durée inconnue au cadre de vie des requérants, ce qui est de nature à leur causer un préjudice grave et difficilement réparable";

Considérant, quant à l'arrêt n° 220.261 du 10 juillet 2012 que les requérantes estiment transposable à la présente cause en tant qu'il avait jugé le risque de préjudice grave et difficilement réparable, que le permis d'urbanisme avait pour objet certes la démolition partielle de l'îlot dit "Albert I^{er}" et de l'îlot dit "Passage de la Bourse" mais aussi la construction d'un centre commercial de 30.000 m², de parkings souterrains de 650 places, de 10 logements, d'un hôtel de 108 chambres avec restaurant, le réaménagement de la place Albert I^{er} et des voiries contiguës; que l'enseignement de cet arrêt n° 220.261 ne peut donc être transposé, le permis présentement attaqué n'autorisant que la démolition de certains immeubles;

Considérant, quant à l'absence d'étude d'incidences qui entraînerait, selon les requérantes, 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 requérantes 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 requérantes et le risque de pollution (poussières, émissions de Co₂ ...) et d'atteinte au cadre de vie des requérantes;

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 œuvre 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 œuvre afin de limiter les incidences du chantier sur l'environnement;

Considérant au sujet des problèmes de stabilité de l'immeuble des requérantes 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 du bâtiment des requérantes, est pratiquement nul; que les requérantes 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 requérantes 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 90 jours pour l'ensemble des îlots Albert et Passage de la Bourse; 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 œuvre 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 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. ALBERT-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 ... deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.