

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.695 du 17 septembre 2013

A. 210.148/XIII-6738

En cause : **la Société anonyme
RANDSTAD BELGIUM,**
ayant élu domicile chez
Me Emmanuelle GONTHIER, avocat,
rue de la Vénérerie 29
1170 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 la société anonyme (S.A.) RANDSTAD BELGIUM, 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^o 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 E. GONTHIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, 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 la requérante expose comme suit les faits de la cause :

" A. Quant au contexte entourant l'adoption de l'acte attaqué

1. La partie requérante est un bureau de placement privé spécialisé dans le travail intérimaire et fait partie d'un groupe qui déploie ses activités dans le domaine des ressources humaines dans toute la Belgique. L'agence de la partie requérante qui dessert Charleroi, son agglomération et le sud du Hainaut se situe, depuis juin 1996, au cœur de la Ville basse, en face de la gare de Charleroi Sud, place Emile Buiset, 10, dans l'immeuble formant le coin avec le quai de Brabant (pièce 1).

Cette agence emploie 31 personnes. Elle fournit du travail à 560 travailleurs intérimaires au profit de 269 employeurs. Dans le cadre de son activité «diversity», la partie requérante accompagne également en moyenne annuellement 100 demandeurs d'emploi dans leur recherche d'emploi dont 60 % retrouvent du travail en tant que travailleur intérimaire, travailleur fixe ou travailleur indépendant. L'agence de Charleroi permet également de procurer du travail à 144 aides-ménagères auprès de 860 particuliers.

L'immeuble occupé par la partie requérante est en parfait état, tant extérieur qu'intérieur.

2. Le projet «Rive gauche», initié par la ville de Charleroi, est porté par la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION et la S.A. LEOPOLD-I INVEST dont le siège social est établi à la même adresse et dont les actionnaires sont identiques.

Aux termes du périmètre de remembrement urbain «Quartier de la Ville basse» arrêté par la partie adverse le 14 octobre 2010, le projet vise à démolir et

reconstruire les îlots «Passage de la Bourse» et «Buisset» - dont l'immeuble occupé par la requérante - en vue d'y construire plus de 36.000 m² de commerce, entre 4.000 et 8.000 m² de logement, de l'hôtel, du bureau, et près de 800 emplacements de parking. Ce projet prévoit également le réaménagement de la place Albert I^{er}. Le centre commercial doit accueillir, sur les deux îlots, 67 enseignes occupant 36.624 m² de commerce, dont une enseigne vouée à occuper 5.134 m² et une autre, 3.852 m².

Le site internet de la ville de Charleroi indique, à ce jour, que :

«Il s'agit d'un ambitieux projet qui va certainement changer la face du centre-ville et la ville basse en particulier. Les travaux devraient être terminés à l'horizon Noël 2014, voire début 2015.

Au printemps 2015, au plus tard, Rive gauche, pendant naturel, voire chaînon manquant de Phénix, sera donc une réalité. Rive gauche, c'est un coup de crayon audacieux qui redessine de fond en comble ce quartier de la ville basse et ses environs immédiats que sont la place Buisset ainsi que le Triangle/Parking du Moulin. D'ailleurs, ils vont, l'un et l'autre, connaître des modifications sans précédent.

Ainsi, à son aboutissement, le projet Rive gauche permettra d'ériger un pôle commercial d'environ 35.000 m² (répartis sur plusieurs niveaux) où l'on retrouvera, mêlés, commerces, logements, hôtel, bureaux et parkings. Parallèlement, il permettra la mise en œuvre d'opérations de développement immobilier à hauteur de 20,3 millions d'euros. Ces dernières seront menées (dans un délai de maximum 10 ans à dater du début de la construction du centre commercial) dans les quartiers proches du centre commercial; elles concernent des constructions neuves et/ou en des restaurations d'immeubles existants qui seront aménagés afin de garantir une mixité de commerces, logements, hôtel, parking et bureaux.

Moteur de cette dynamique de redéploiement urbain, la place Albert I^{er} reprendra sa vocation de place citoyenne, lieu de convivialité et de rassemblement, décloisonnée, ouverte sur la ville et permettant des cheminements agréables et sécurisés (le prix à payer sera sûrement la disparition des colonnades). 'Le but est de réinvestir la centralité, de servir le citoyen; ce sera une place qui reprendra sa dimension et sa fonctionnalité d'il y a quelques décennies', expliquait à l'époque (fin 2009) Rudy RICCIOLI, architecte français internationalement reconnu. De même, la réalisation du projet favorisera la réintégration de l'îlot Buisset au cœur de la Ville basse et la réhabilitation du Triangle. En ce qui concerne l'îlot Buisset, il sera rattaché au cœur de la Ville basse; l'idée est qu'il redevienne un élément urbain charnière entre la gare du Sud et le centre-ville, notamment par la création de logements, bureaux, hôtel et commerces y compris de type horeca; quant aux Triangle/Parking du Moulin, une percée sera réalisée au travers du bâtiment du parking (transformé en un lieu de stationnement agréable et lumineux), afin d'en permettre une bonne liaison avec le boulevard Tirou. (...)»

Comme l'identique la ville de Charleroi, le projet «Rive gauche» s'inscrit dans le périmètre du projet «Phénix», porté par la ville de Charleroi et la Région wallonne avec l'appui du FEDER, qui vise à rénover l'espace public du quartier de la Ville basse de Charleroi, situé en face de la gare du Sud.

3. Les actes suivants ont déjà été réalisés en vue de mettre en œuvre ce projet :
 - a. L'adoption, sur la base d'un dossier réalisé par la société ASTER CONSULTING pour les promoteurs du projet «Rive Gauche», d'un périmètre

de remembrement urbain «Quartier de la Ville basse» arrêté par la partie adverse le 14 octobre 2010.

- b. La délivrance, le 14 novembre 2011, d'un permis d'urbanisme portant sur la démolition-reconstruction de l'îlot «Passage de la Bourse» et le réaménagement de la place Albert I^{er}, en vue d'y établir un centre commercial de plus de 30.000 m², du logement, des bureaux et des parkings. Ce permis a été suspendu par l'arrêt n° 220.261 du 10 juillet 2012 VERELST.

La délivrance, le 26 avril 2012, du permis d'environnement portant sur les installations classées relatives au projet précité. Ce permis d'environnement a été suspendu par l'arrêt n° 221.775 du 17 décembre 2012 DE ROY.

- c. La délivrance, le 4 octobre 2012, d'un permis d'urbanisme visant à démolir et reconstruire une partie de l'«îlot Buisset», dont l'immeuble occupé par la partie requérante, en vue d'y établir un centre commercial, des logements et 39 emplacements de parking. Ce permis d'urbanisme est entrepris par la partie requérante. Ce permis a été suspendu par l'arrêt n° 223.446 du 8 mai 2013 CASIER-RENARD et PATERNOSTER.

La délivrance, le 28 août 2012, du permis d'environnement, confirmé le 29 novembre 2012, permettant d'exploiter les installations classées relatives au projet précité. Cette confirmation du 29 novembre 2012 a été annulée par l'arrêt n° 224.055 du 25 juin 2013, HUWART et consorts. Les recours introduits contre le permis d'environnement du 28 août 2012 sont en cours d'examen par la partie adverse qui a annoncé devoir statuer pour le 13 septembre 2013 au plus tard.

- d. L'abrogation du P.C.A. «Secteur de la Ville basse», décidée par le conseil communal de la ville de Charleroi le 4 juin 2012 et approuvée par la partie adverse le 26 septembre 2012. La partie requérante a sollicité l'annulation de ces décisions.

L'abrogation du P.C.A. «Quartier de la Sambre remblayée», décidée par le conseil communal de la ville de Charleroi le 4 juin 2012, et partiellement approuvée par la partie adverse par une décision du 29 octobre 2012, retirée et remplacée par une décision d'approbation partielle du 7 janvier 2013. La partie requérante a également sollicité l'annulation de ces décisions.

- e. L'adoption, le 31 janvier 2013, d'un nouveau périmètre de remembrement urbain et d'un plan d'expropriation devant permettre de prendre possession des biens qui n'appartiennent pas encore aux promoteurs du projet «Rive gauche», dont le bien occupé par la partie requérante depuis 1996, situé au coin de la place Buisset et du quai de Brabant. L'annulation de la décision précitée de la partie adverse d'adopter ce nouveau PRU et ce plan d'expropriation est poursuivie par la partie requérante notamment, dans le cadre d'un recours référencé G/A. 208.448/XIII-6573.
- f. L'annonce, faite par la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION, le 6 février 2013 de son intention de déposer une nouvelle demande de permis d'urbanisme et une nouvelle demande de permis d'environnement portant sur la démolition-reconstruction des îlots «Passage de la Bourse» et «Buisset», ainsi que de la place Albert I^{er}, et l'organisation d'une réunion préalable à la réalisation d'une étude d'incidences.
- g. Une décision de la ville de Charleroi du 15 juillet 2013 par laquelle le promoteur du projet «Rive gauche» est chargé de mener les négociations préalables à l'expropriation dont l'autorisation a été sollicitée auprès de la partie adverse (pièce n° 2). Un recours de la partie requérante contre cette décision est en préparation.

B. Quant à l'acte entrepris

1. Selon l'acte entrepris, la S.A. ALBERT-I INVEST a introduit, le 6 juin 2013 une demande de permis d'urbanisme visant à démolir, dans l'îlot «Passage de la Bourse», l'ensemble des dix-neuf immeubles dont elle est propriétaire.

Il semble, que le même jour, la S.A. LEOPOLD-I INVEST a introduit une demande similaire en vue de faire démolir huit immeubles de l'îlot «Buisset».

2. Le 3 septembre 2013, le conseil de la partie requérante apprend, par l'intermédiaire des conseils des propriétaires de l'immeuble, que la partie adverse a autorisé, le 2 août 2013, les démolitions sollicitées et obtient une copie de l'acte entrepris et du permis, délivré par la partie adverse le même jour, pour la démolition de l'îlot «Buisset» (pièces n° 3 et 4).

L'acte attaqué est rédigé comme il suit (pièce n° 4) :

«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, Marchienne, Place Albert I^{er} à 6000 Charleroi, cadastré Charleroi 1 : D*168 v3 s3* 142g *147 02 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 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 eu 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 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 d'un ensemble d'immeubles situé dans un îlot bâti, rue Léopold les numéros 4, 6, 8, 10, 16, 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 25; que ces bâtiments présentent un gabarit variable de type rez + 2 +3 + 4 + 5 ou 6 étages, avec toiture plate 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 ce projet permet d'assainir le quartier et supprime un chancre en cœur de ville partiellement réinvesti par les 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 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;

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au collège communal de Charleroi.

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège communal et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux, ou des actes permis au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements»";

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 la requérante expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

- " 1. Le projet autorisé par l'acte entrepris est présumé être susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

L'acte entrepris constitue, en effet, la «première phase» d'un «projet global 'Rive gauche'» que la partie adverse a manifestement l'intention d'autoriser dans sa totalité et pour lequel le promoteur a commandé une étude d'incidences et a organisé la réunion préparatoire à sa réalisation. Ce projet est visé à l'annexe II de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 «relative à l'évaluation de certains projets publics et privés sur l'environnement» et aux rubriques 50.10.02 et 63.21.01.01.03 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 «arrêtant la liste des installations classées et des projets soumis à l'étude d'incidences».

Cette présomption n'a pas été renversée par la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences sur l'environnement, comprenant une étude d'incidences, une enquête publique de 30 jours, l'avis d'instances spécialisées et la prise en considération de ces éléments. Partant, le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi.

A cet égard, il faut remarquer qu'aucun des plans d'aménagement ou autres outils réglementaires d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicable aux biens litigieux n'a fait l'objet d'une évaluation environnementale requise par la directive 2001/42/CEE du 27 juin 2001 qui pourrait suppléer à l'absence d'étude d'incidences relative au projet «Rive Gauche».

2. Le projet porte sur la démolition et le terrassement de la quasi totalité de l'îlot «Buisset» et «Passage de la Bourse» en vue d'y construire un centre commercial de plus de 50.000 m² et des hôtels. Il ressort du PRU «Rive Gauche» que les nouveaux bâtiments constitueront un tout qui pourrait être relié par des passerelles.

La réalisation des travaux de démolition et de terrassement autorisés par l'acte entrepris aura pour effet premier de créer un chantier d'envergure qui paralysera l'ensemble du quartier et isolera l'immeuble occupé par la partie requérante du centre de Charleroi et des moyens de communication qui permettront à ses employés et clients, de se rendre dans ses bureaux. Les démolitions autorisées portent, en effet, sur 19 immeubles dans l'îlot «Passage de la Bourse» et sur la

quasi totalité de l'îlot «Buisset». Les travaux, dont la durée n'est pas connue généreront, en outre, des nuisances sonores qui rendront impossible le travail dans les bureaux de la partie requérante. La partie requérante ne pourra dès lors plus raisonnablement tenir son exploitation dans les lieux qu'elle occupe depuis 1996. Le sort et la stabilité même de l'immeuble en question est loin d'être assurée par l'acte entrepris, puisque sa motivation, incompréhensible sur ce point, expose uniquement que :

«que l'ancrage des bâtiments voisins sera réalisé en coordination avec la désolidarisation des bâtis voisins;»

En outre, l'acte entrepris constitue la première phase d'un projet global qui a pour objet, notamment, de priver la partie requérante de son siège d'exploitation à Charleroi. La partie requérante ne dispose, en effet, pas d'autres locaux dans la ville. A cet égard, il faut rappeler que l'agence de Charleroi emploie 31 personnes. Elle fournit du travail à 560 travailleurs intérimaires au profit de 269 employeurs. Dans le cadre de son activité «diversity», l'agence en question permet également d'accompagner, en moyenne annuelle, 100 demandeurs d'emploi dans leur recherche d'emploi dont 60 % retrouvent du travail en tant que travailleur intérimaire, travailleur fixe ou travailleur indépendant. L'agence de Charleroi, permet également de procurer du travail à 144 aides-ménagères auprès de 860 particuliers. Cette agence dessert la ville de Charleroi et son agglomération entre Thuin et Sambreville, qui compte environ 425.000 habitants, ainsi que tout le sud du Hainaut.

La disparition de l'agence de la partie requérante à Charleroi, qui résulterait de l'exécution immédiate de l'acte entrepris, risque donc de causer un préjudice grave difficilement réparable à la partie requérante, mais également à sa clientèle, à ses employés ainsi qu'à l'ensemble du secteur économique de la ville, de son agglomération et du sud du Hainaut.

A cet égard, il y a lieu de relever que l'acte est exécutoire, de même que le permis d'urbanisme délivré le même jour pour la démolition de l'îlot «Buisset». Les travaux de démolition sont en passe de commencer.

3. Les travaux de démolition et de terrassement vont, en outre, faciliter et accélérer la procédure d'expropriation de l'immeuble occupé par la partie requérante. La ville de Charleroi a, en effet, déjà chargé le promoteur du projet «Rive gauche» de réaliser les travaux et de procéder à la phase de négociation amiable préalable à l'expropriation (pièce n° 2).

La réalisation des travaux de démolition et de terrassement autorisés par l'acte entrepris aura pour effet de créer un véritable chancre urbain, des îlots à moitié démolis, qui seront invoqués pour combler les lacunes de la motivation de l'utilité publique qui affectent le plan d'expropriation et pour justifier une procédure en expropriation selon la procédure en extrême urgence qui a déjà été sollicitée auprès de la partie adverse.

Bien que l'attention de la ville de Charleroi et de la Région wallonne ait été attirée par la partie requérante, notamment, sur l'irrégularité du projet d'arrêté d'expropriation précité et sur l'ensemble des actes qui encadrent la réalisation du projet «Rive gauche», il semble que ces autorités soient décidées à poursuivre la réalisation de celui-ci selon les procédures d'exception et d'expropriation manifestement irrégulières.

Tant le site internet de la ville de Charleroi que les affiches apposées dans le quartier, tendent, en effet, à démontrer qu'il rentre dans les intentions fermes et définitives des autorités de soutenir le projet «Rive gauche» et de permettre sa réalisation dans l'année";

Considérant, quant à l'absence d'étude d'incidences qui entraînerait, selon la requérante, 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 la requérante estime 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 occupé par la requérante 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 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 occupé par la requérante, 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 occupé par la requérante, bâtiments non démolis, est pratiquement nul; que la requérante qui a depuis plusieurs mois connaissance du projet d'urbanisme ne produit aucun rapport d'expert tendant à mettre en doute les conséquences, pour son 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 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 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 que la requérante estime que l'ensemble des travaux de démolition autorisés auront pour effet de créer un chantier d'envergure qui paralysera tout le quartier et isolera complètement l'immeuble de la requérante du centre de Charleroi;

Considérant qu'à cet égard, d'une part, que la durée du chantier est limitée et, d'autre part, qu'il y aura toujours un itinéraire d'accès aux bureaux de la requérante, même si cet itinéraire sera peut-être plus long;

Considérant que la requérante allègue que toutes les nuisances vont conduire à la disparition de l'agence de Charleroi eu égard aux préjudices subis par ses employés, sa clientèle et l'ensemble du secteur économique de la ville;

Considérant que ce risque de préjudice est purement hypothétique et l'est d'autant plus que les travaux de démolition sont temporaires;

Considérant que la requérante soutient que les travaux de démolition vont faciliter et accélérer la procédure d'expropriation;

Considérant que la procédure d'expropriation est liée au projet d'urbanisme et non aux travaux de démolition de certains immeubles qui menacent 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 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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.