

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.882 du 1^{er} octobre 2013

A. 208.626/XIII-6597

En cause : **la Société anonyme
RENAISSANCE MAGISTER INVEST,**
en abrégé "**R.M.I.**",
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
CHARLEROI TIROU PROMOTION,**
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 12 avril 2013 par la société anonyme (S.A.) RENAISSANCE MAGISTER INVEST (R.M.I.) en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution de "l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 14 février 2013 déclarant recevable, mais non fondé, le recours introduit par la S.A. RENAISSANCE MAGISTER INVEST contre l'arrêté du 10 octobre 2012 des fonctionnaires technique et délégué accordant le permis unique visant la «construction d'un immeuble de bureaux comportant un parc de stationnement de véhicules souterrains» à la S.P.R.L. CHARLEROI TIROU PROMOTION", et confirme les dispositions de l'arrêté attaqué

hormis le premier point des conditions urbanistiques reprises en son article 4, en modifiant l'une de ses conditions;

Vu la requête introduite le 21 mai 2013 par laquelle la S.P.R.L. CHARLEROI TIROU PROMOTION demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 12 août 2013 fixant l'affaire à l'audience du 20 septembre 2013 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me T. VANDEPUT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 14 octobre 2010, le Gouvernement wallon prend un arrêté approuvant le périmètre de remembrement urbain (P.R.U.) "Quartier de la Ville Basse de Charleroi".

2. La requérante est propriétaire d'une parcelle en partie bâtie, sise rue Jean Monnet, 5 à Charleroi et a obtenu un permis unique, le 19 décembre 2011, pour la transformation et l'extension du bâtiment existant.

3. Le 30 avril 2012, le conseil communal de la ville de Charleroi adopte un projet de P.R.U. " Rive Gauche" qui est destiné à abroger et à remplacer le P.R.U."Quartier de la Ville Basse de Charleroi".

4. Le 10 mai 2012, la S.P.R.L. CHARLEROI TIROU PROMOTION introduit une demande de permis unique pour la construction d'un immeuble de bureaux de 9 niveaux hors sol et trois niveaux de parking en sous-sol d'une capacité totale de 75 (76 ?) places, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 268/02a, et comprise entre le boulevard Joseph Tirou, la rue Jean Monnet, la rue de la Fenderie et le quai de la Prison à Charleroi (partie ouest de la ville Basse de Charleroi).

La parcelle considérée fait actuellement l'objet d'un stationnement non réglementé.

Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

La note explicative et environnementale renseigne que "le bien est repris dans le périmètre du PCA Quartier de la Sambre remblayée 52011-0001-08 défini par l'arrêté royal du 17 décembre 1976. Selon le PCA, la zone considérée doit être consacrée à de l'habitat et aux services de bureaux. Le PCA précise que sur la parcelle devra être construit un immeuble faisant partie d'un ensemble de 4 immeubles à gabarits différenciés implantés en décalé selon les indications du plan illustré à la figure 7.2. La hauteur de l'immeuble, le Bloc 1, étant de 26 m (rez + 5 étages)".

Le bien est situé pour partie en zone de constructions fermées et pour partie en zone de recul et de jardins publics audit plan communal d'aménagement (P.C.A.).

Le rapport qui accompagne la demande de permis relève que le projet déroge à plusieurs égards au plan particulier d'aménagement (P.P.A.) et qu'"En l'espèce, le respect du PPA est impossible. En effet, celui-ci est complètement obsolète. Il n'a pas été respecté durant plus de 30 ans. Les immeubles et aménagements construits au sein de son périmètre ne respectent pas les prescriptions énumérées ci-dessus. Dès lors, le présent projet est amputé sur ce sujet. Cela étant, il est démontré dans le présent rapport urbanistique que le projet s'intègre au contexte environnant. Ce projet s'intègre en outre dans le cadre défini par le périmètre de remembrement urbain dûment approuvé par les autorités communales et régionales (voyez le point ci-dessous). Dès lors, il est démontré que l'utilisation du mécanisme dérogatoire visé par l'article 127, § 3, du CWATUPE [Code wallon de l'aménagement

du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie] est pleinement justifié sous peine de pénaliser l'aménagement de l'îlot concerné tout entier".

Le bien est également repris dans le P.R.U. de la ville Basse de Charleroi tel que défini par l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 octobre 2010.

5. Le 4 juin 2012, le collège communal de la ville de Charleroi décide définitivement d'abroger le P.C.A. n° 1 "Quartier de la Sambre remblayée" approuvé par arrêté du Régent le 26 février 1947 et de l'ensemble de ses révisions.

6. Le 13 juin 2012, les fonctionnaires technique et délégué notifient à la S.P.R.L. CHARLEROI TIROU PROMOTION le caractère complet et recevable de la demande et en informent le collège communal de Charleroi.

7. Une enquête publique est organisée par la ville de Charleroi du 24 juin au 9 juillet 2012. L'avis d'enquête publique précise que la demande de permis unique est dérogoire au P.C.A. en termes de nombre d'étages, de surface bâtie et de parking. Elle suscite une réclamation de propriétaires d'appartements situés au n° 6 du boulevard Tirou ainsi qu'une lettre de réclamations de la S.A. R.M.I. dénonçant notamment le fait que la demande de permis ne tient absolument pas compte du permis unique qui lui a été délivré le 19 décembre 2011 pour la rénovation et l'extension de l'immeuble de bureaux dont elle est propriétaire et situé juste en face du projet, rue Jean Monet, n° 5.

8. Le 1^{er} août 2012, l'agence wallonne de l'air et du climat émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

9. Le 21 août 2012, le service régional d'incendie émet un avis favorable sur la demande.

10. Le 7 septembre 2012, les fonctionnaires technique et délégué informent la demanderesse de permis et le collège communal de la prorogation de 30 jours du délai de notification de leur décision.

11. Le 8 octobre 2012, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées et émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

12. Le 10 octobre 2012, les fonctionnaires technique et délégué délivrent et notifient le permis unique sollicité.

13. Le 29 octobre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité adopte un arrêté ministériel approuvant partiellement l'abrogation totale du P.C.A. n°1 dit "Quartier de la Sambre remblayée" à Charleroi, à l'exception de la partie du P.C.A. délimitée par le P.C.A. "Quartier de la Vilette". Cet arrêté, ainsi que la délibération du 4 juin 2012 du conseil communal de la ville de Charleroi décidant définitivement "d'abroger le plan communal d'aménagement n° 1 «Quartier de la Sambre remblayée» approuvé par arrêté du Régent le 26 février 1947 et de l'ensemble de ses révisions", font l'objet de divers recours en suspension et en annulation.

14. Le 7 novembre 2012, la S.A. R.M.I. introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision d'octroi du permis unique du 10 octobre 2012, réceptionné par ce dernier le 8 novembre 2012.

15. Le 21 décembre 2012, les fonctionnaires technique et délégué informent la S.P.R.L. CHARLEROI TIROU PROMOTION de la prolongation de 30 jours du délai de transmission de leur rapport de synthèse relatif à ce recours.

16. Un arrêté ministériel du 7 janvier 2013 retire l'arrêté ministériel du 29 octobre 2012 et approuve partiellement l'abrogation totale du P.C.A. dit "Quartier de la Sambre remblayée" et du P.C.A. dit "Quartier de la Vilette". Subsiste seulement la partie du P.C.A. "Quartier de la Vilette" sise en zone d'aménagement communal concerté. Cet arrêté, entré en vigueur le 1^{er} février 2013, fait l'objet de divers recours en suspension et en annulation.

17. Le 15 janvier 2013, le conseil de la S.P.R.L. CHARLEROI TIROU PROMOTION adresse au département des permis et autorisations de la Région wallonne des observations au sujet du recours introduit par la S.A. R.M.I.

18. Le 24 janvier 2013, les fonctionnaires technique et délégué transmettent au ministre leur rapport de synthèse.

19. Le 14 février 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité déclare le recours recevable mais non fondé, confirme les dispositions de l'arrêté attaqué hormis le premier point des conditions urbanistiques reprises en son article 4. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cet arrêté est notifié le même jour à la S.A. R.M.I., et réceptionné par elle le 18 février 2013;

Considérant que la S.P.R.L. CHARLEROI TIROU PROMOTION, bénéficiaire du permis attaqué, demande à faire intervention; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours, estimant que la partie requérante ne justifie pas d'un intérêt suffisant, voire légitime, à celui-ci; que la partie adverse fait reproche à la partie requérante de ne pas justifier à suffisance que le projet porterait directement atteinte au projet qu'elle développe sur l'îlot voisin; que la partie intervenante considère, quant à elle, que la partie requérante n'établit sa qualité de propriétaire de la parcelle voisine, et ne produit pas le permis unique dont elle prétend être titulaire sur celui-ci; qu'elle constate ensuite que la partie requérante a toujours souhaité pouvoir réaliser le projet litigieux en partenariat avec elle et a tenté pour cela d'acquérir ses parts; qu'elle en déduit une véritable instrumentalisation du Conseil d'Etat qui n'aurait été saisi que pour servir les intérêts mercantiles et spéculatifs de la partie requérante;

Considérant qu'au cours de l'instruction de la demande de permis, la qualité de propriétaire de la S.A. R.M.I. d'un immeuble de bureaux situé rue Jean Monnet, 5, et l'existence d'un permis autorisant la rénovation et l'extension de celui-ci n'ont jamais été contestées; que la partie intervenante, elle-même, produit une "estimation des ombrages sur le bâtiment" émanant d'un bureau d'études, et dont il ressort qu'a été pris en considération le bâtiment de la requérante et son extension autorisée par le permis précité, et non encore construite;

Considérant qu'il ressort de différents courriels produits par la partie intervenante, que Eric DE VOCHT a fait, au nom de la société INTER REAL ESTATE TRUSTY (IRET), et en sa qualité de représentant permanent de cette société, une offre d'achat des parts de Pierre MAGNETTE; que, cependant, si la S.A. R.M.I. semble effectivement contrôlée par cette société IRET, il n'en demeure pas moins que Eric DE VOCHT n'a pas agi au nom de la société requérante dans le cadre de la proposition d'achat des parts; que le caractère illégitime de l'intérêt de la partie requérante n'est pas établi à suffisance; qu'il n'y a pas lieu d'accueillir cette exception d'irrecevabilité;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave et difficilement réparable, la partie requérante considère que l'acte attaqué repose sur une évaluation des incidences - et en particulier sur une notice d'évaluation préalable - incomplète, lacunaire et entachée d'erreur qui omet de tenir compte de son propre projet autorisé par un permis unique du 19 décembre 2011, et voisin du projet litigieux; qu'elle en déduit, faisant état d'arrêts antérieurs du Conseil d'Etat, qu'il s'agit là d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable; qu'elle ajoute que la construction d'un

parking de 76 emplacements, autorisée par le permis litigieux, sera d'une part manifestement insuffisante étant donné l'ampleur du bâtiment qui sera fréquenté par 340 employés et, d'autre part, n'est pas conforme aux exigences minimales imposées par les prescriptions du P.C.A. "Quartier de la Villette"; qu'elle en déduit des difficultés d'accès et de mobilité dans le quartier qui risquent de lui causer un préjudice grave et difficilement réparable, se référant à cet égard à l'arrêt DE ROY, 17 décembre 2012, n° 221.775; qu'elle expose, encore, que la réalisation du projet portera directement et irrémédiablement atteinte à son projet; qu'elle considère, en effet, que la hauteur du bâtiment projeté, qui comporte neuf étages, et donc deux de plus que ce que permet le P.C.A. "Quartier de la Villette", est anormalement élevée, et ne tient pas compte de son futur immeuble situé à une distance d'à peine 9 mètres; qu'elle en déduit que son bâtiment subira un effet d'écrasement, une perte de luminosité et d'ensoleillement dont pâtiront ses futurs occupants; qu'enfin, elle constate que l'entrée de parking, les locaux haute tension et les sorties de secours sont prévus face à la future entrée de son immeuble; qu'elle en déduit que le parti pris de considérer le quai de la Prison comme une desserte accessoire de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué, sans prise en compte de ce que l'entrée principale de son futur immeuble y est situé, est source pour elle de nombreuses nuisances, qui mettent à mal la viabilité de son projet;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er} des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "La suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable"; que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat précise par ailleurs que la requête unique doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice"; qu'il découle de ces deux dispositions que le requérant doit établir in concreto dans la requête unique que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant que dans des arrêts antérieurs, le Conseil d'Etat n'a admis l'existence d'une présomption de risque de préjudice grave que dans l'hypothèse où un projet devait être accompagné d'une étude d'incidences, et que cette étude faisait défaut ou était critiquable, par exemple, en raison de son caractère lacunaire

(CASSART et consorts, n° 223.191, du 17 avril 2013); qu'une telle hypothèse n'est pas soutenue, en l'espèce;

que, par ailleurs, en prescrivant que la demande de permis d'urbanisme doit contenir une notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement, le législateur ne présume pas que le projet risque d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement; que l'insuffisance dénoncée de la notice ne suffit pas à faire présumer qu'un risque de préjudice grave difficilement réparable est causé par l'exécution immédiate du permis entrepris; qu'il faut encore que les requérants démontrent in concreto en quoi ils subissent personnellement le risque de préjudice grave difficilement réparable déduit de leurs critiques;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort tant des pièces du dossier administratif que de la motivation de l'acte attaqué, que l'existence et le contenu du projet de la partie requérante ont été portés à la connaissance de la partie adverse et que celle-ci en a tenu compte à l'occasion de la délivrance de l'acte attaqué;

Considérant que la demande de permis renseigne que l'immeuble en projet sera fréquenté par 340 employés qui ne seront pas tous présents simultanément sur le site en raison des congés, maladies, déplacements extérieurs, travail en équipes,... et que seuls 289 d'entre eux seront présents un jour moyen; que le projet prévoit la création de 75 ou 76 emplacements de parkings, ainsi qu'un local vélo d'une capacité de 46 places; qu'il est indiqué, dans la note explicative et environnementale, que le projet sera particulièrement accessible en transport en commun; qu'au vu de ces différents éléments, la partie requérante reste en défaut de démontrer concrètement en quoi la construction du parking projeté ne sera manifestement pas suffisante et risquera d'impacter son propre projet; que le risque de préjudice grave difficilement réparable invoqué quant à l'accès et à la mobilité dans le quartier et aux abords n'est pas établi;

Considérant que le bâtiment en projet, situé juste en face de l'immeuble de la partie requérante, aura une hauteur d'environ 30 mètres; qu'il ressort de la motivation du permis litigieux que la partie adverse a eu égard à la réalisation des modifications et extensions de l'immeuble de la partie requérante; que la partie adverse précise que celui-ci "présente un gabarit similaire à celui du présent projet; qu'il s'élève sur une hauteur proche de celle du présent projet"; que la partie requérante ne démontre pas que la hauteur du bâtiment projeté serait d'une hauteur anormalement élevée, au regard de son propre projet autorisé; que l'effet d'écrasement éventuel, invoqué par la partie requérante, résulte du caractère constructible de la zone considérée; qu'il ressort, par ailleurs, de l'étude d'ensoleillement produite au dossier de la demanderesse de permis que la perte de luminosité et d'ensoleillement n'est pas à ce

point importante qu'elle risque de causer un préjudice grave et difficilement réparable à la requérante; qu'enfin, la requérante n'étaye pas son affirmation selon laquelle le fait que l'entrée du parking, les locaux haute tension et les sorties de secours de l'immeuble litigieux soient prévus face à la future entrée de son immeuble de bureaux, serait source de nombreuses nuisances de nature à mettre à mal la viabilité de son projet;

Considérant qu'en conséquence, la gravité des risques de préjudices graves et difficilement réparables allégués n'est pas établie;

Considérant que l'une des deux conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; qu'il y a lieu de rejeter la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. CHARLEROI TIROU PROMOTION est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le premier octobre deux mille treize par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

A.-Fr. BOLLY.