

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.736 du 6 décembre 2013

A. 208.474/XIII-6579

En cause :

1. **JEHAES** Pierre,
 2. **VERHEYDEN** Françoise,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean-Claude DERZELLE, avocat,
rue A. Carnière 137
6180 Courcelles,

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 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

Partie intervenante :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 8 avril 2013 par Pierre JEHAES et Françoise VERHEYDEN en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution des décisions suivantes :

" - Les décisions du conseil communal de Charleroi réuni en ses séances du 30.04.2012, 12.07.2012 et 14.01.2013 qui ont pour objet l'annulation de la décision

du conseil communal du 24.10.2011, l'adoption de la délimitation d'un nouveau périmètre de remembrement urbain intitulé «Rive gauche» en ce compris le plan d'expropriation qui y est associé, et de solliciter l'abrogation du périmètre de remembrement urbain dit «Quartier de la Ville basse» approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 14.10.2010 dans le cadre de l'engagement du nouveau périmètre de remembrement urbain intitulé «Rive gauche» à 6000 Charleroi, enfin l'engagement de mesures particulières de publicité ainsi que la consultation de la C.C.A.T.M., sauf en ce qu'elles annulent la décision du conseil communal du 24.10.2011 adoptant la délimitation d'un nouveau périmètre de remembrement urbain intitulé «Rive gauche» (PRU 2) accompagné d'un plan d'expropriation et sollicitant l'abrogation du périmètre de remembrement urbain dit «Quartier de la Ville basse» (PRU 1) approuvé par arrêté du Gouvernement wallon le 14.10.2010,

- L'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013 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, publié au Moniteur belge du 07.02.2013 et du 12.02.2013";

Vu la requête introduite le 17 mai 2013 par laquelle la société anonyme (S.A.) SAINT-LAMBERT PROMOTION, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

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 16 octobre 2013 fixant l'affaire à l'audience du 13 novembre 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-Cl. DERZELLE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mes B. HENDRICKX et C. HECQ, avocats, 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;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. 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 périmètre de remembrement urbain (PRU) initialement dénommé "Passage de la Bourse", qui sera, par la suite, rebaptisé PRU "de la Ville Basse de Charleroi".

2. Le 25 mai 2009, le conseil communal de la ville de Charleroi adopte le projet de PRU "de la Ville Basse de Charleroi" sur la base d'une étude réalisée par le bureau d'études ASTER CONSULTING (Rapport final du 6 mai 2009). Le réaménagement de l'îlot n° 1 (correspondant à la Place Albert I^{er}) envisagé dans le PRU ne prévoit pas la démolition du bâtiment des Colonnades situé sur cette place.

3. Ce projet de PRU a été soumis à enquête publique du 15 juin au 14 juillet 2009.

4. Le 26 juin 2009, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) a émis un avis sur le projet de périmètre. Il se lit notamment comme suit :

" [...] Ayant entendu que la réflexion relative au périmètre a évolué : le périmètre initial ceinturerait les îlots Buisset et «Passage de la Bourse», il a progressivement été étendu, d'abord au Boulevard Tirou et aux parkings Rivage, Monnet et Tirou/Moulin, afin de ne pas dissocier la problématique de stationnement du projet commercial, ensuite, jusqu'à la petite ceinture (comme défini dans l'étude), afin d'englober l'ensemble des projets à l'étude, y compris les plus récents;

Considérant que les intentions d'aménagement font partie intégrante du projet et poursuivent un même but : la redynamisation de la Ville Basse grâce à la conjonction du projet Rive Gauche, des projets Phénix et du développement des capacités de parking;

Considérant néanmoins que le projet d'urbanisme n'a pas été explicité;

S'inquiétant de l'intention de réserver l'îlot à l'angle du Boulevard Tirou et de la rue Jean Monnet à l'implantation d'un parking alors qu'il s'agit d'une localisation offrant beaucoup de potentiel, qu'il serait dommageable de gaspiller;

Ayant entendu qu'il s'agirait d'un parking en sous-œuvre, qui n'hypothèque en rien la construction d'un bâtiment qui jouira effectivement d'une grande visibilité;

S'interrogeant sur la faisabilité des liaisons internes aux îlots «Passage de la Bourse» et «Buisset» si le promoteur n'obtient pas la maîtrise foncière de tous les bâtiments concernés;

Estimant que Charleroi a besoin d'un grand parking de 600 à 700 places au cœur de son centre commerçant, qu'il faut donc prévoir un maximum de stationnement sous la Place Albert I^{er}, sous peine de ne voir personne fréquenter ce «nouveau centre-ville renforcé et, de plus, qu'il ne faut pas réfléchir seulement en terme de parking de rotation pour les chalands mais aussi en terme de parking riverain pour les habitants actuels et futurs (...)».

5. Le 29 octobre 2009, le conseil communal propose au Gouvernement wallon d'arrêter le PRU pour le "quartier du Passage de la Bourse".

6. Le 14 octobre 2010, le Gouvernement wallon adopte un arrêté d'approbation du PRU "de la Ville Basse de Charleroi" qui se lit notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le présent projet d'urbanisme consiste en le développement au sein de plusieurs îlots de la Ville Basse (Ilot Albert I^{er}, Ilot Passage de la Bourse, Ilot Buisset, Ilots Puissant et Canal, Ilots Monnet et Rivage/Flandre, Ilots Tirou et Dagnelies, Ilots Collège, Fenderie et Marchienne), d'un vaste programme de requalification d'espaces publics (Projets publics Phenix et projet privé de réaménagement de la Place Albert I^{er} et de création de parkings publics) et de développement d'un pôle commercial de l'ordre de 30.000 m² GLA mixé à la création de logements, de bureaux, d'un hôtel, etc...

[...]

Considérant que la page 2 du rapport final d'Aster Consulting montre la «vision synthétique des principales intentions de remembrement et de requalification» qui identifie les différentes interventions attendues qui se répartissent sur l'ensemble du périmètre proposé; que cette carte est reprise en outre en annexe 4.4 du projet;

Considérant que l'annexe 2 du projet décrit le projet Phénix sous forme d'une carte localisant les 7 volets dudit projet; que 4 de ces volets (1, 5, 6 et 7) se situent totalement ou largement dans le périmètre de remembrement proposé;

Considérant que cette présentation illustre bien l'ensemble du projet sous-tendu par le périmètre proposé au-delà du seul projet de pôle commercial;

[...]

Considérant que l'étendue du périmètre de remembrement urbain a fait l'objet d'observations et remarques, en ce et y compris par la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité; que le conseil communal propose un périmètre relativement étendu prenant en considération les conséquences directement et étroitement liées aux actions ci-avant décrites et qui contribuent au développement des fonctions vitales à un centre urbain; que ces conséquences s'expriment largement en termes de mobilité (accessibilité de la Ville Basse, problématique de stationnement, etc...); que cette problématique de mobilité ne peut trouver réponse que dans un espace territorialement étendu et lié notamment aux aménagements et à la création de nouveaux espaces publics, en ce compris de nouvelles connexions routières et de stationnement (cfr carte 4-4 reprenant la synthèse des principales intentions de remembrement urbain et de requalification urbaine);

Considérant que l'imbrication spatiale des différents projets particuliers et leur lien fonctionnel justifient pleinement l'étendue du périmètre envisagé;

[...]"

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

8. Le 24 octobre 2011, le conseil communal de Charleroi décide d'adopter la délimitation d'un nouveau périmètre de remembrement urbain intitulé "Rive gauche" accompagné d'un plan d'expropriation et de solliciter l'abrogation du PRU "Quartier de la Ville Basse" approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 14 octobre 2010. Cette délibération est motivée notamment comme suit :

" [...]

Considérant que l'évolution des opérations de requalification et de développement urbain confortées par le premier périmètre de remembrement urbain a entraîné des adaptations nécessaires;

Considérant d'émergence de nouveaux plans, programmes et projets affectant un certain nombre d'îlots recensés concentrant des opérations dynamiques de développement urbain;

Considérant les aménagements nouveaux des espaces publics initiés par Phenix 1, le pôle commercial créé au départ de l'îlot du Passage de la Bourse, les permis urbanistiques de liaisonnement entre-quartiers et le développement de pôles d'activités tertiaires;

Considérant que l'ensemble de ces actions nourrissent un projet d'urbanisme nouveau présentant davantage de cohérence et de compacité urbaine;

Considérant que ces îlots «actifs» se confinent sur un périmètre plus restreint que celui approuvé précédemment;

Considérant que le nouveau périmètre, d'un 1 hectare 98 ares et 66 centiares délimité par les rues de Marchienne, du Collège, la place Emile Buisset, le quai de Brabant, les rues du Canal, Léopold, Puissant, la place Albert I^{er} et le boulevard Tirou rencontre avec plus de précision les dispositions définies dans l'article 127, § 1^{er} du CWATUPE et intègre de manière plus fine les mouvements urbanistiques de reconstruction;

[...]

Considérant qu'il s'indique de solliciter l'abrogation du périmètre de remembrement urbain dit «Quartier de la Ville Basse» au moment de l'approbation du nouveau périmètre de remembrement urbain".

9. Le 26 octobre 2011, la C.C.A.T.M. un avis favorable sur le projet de périmètre et l'évaluation des incidences relatives au projet d'urbanisme. Il se lit notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le PRU «Rive Gauche» s'applique à une superficie plus réduite que le PRU antérieur;

Considérant que la réduction de ce périmètre s'explique principalement par les éléments suivants :

- l'étude d'incidences sur l'environnement relative au projet «Rive Gauche» considère que les capacités de parking complémentaires, initialement prévues dans la partie Ouest du PRU antérieur, ne peuvent être justifiées par les besoins (estimés) du pôle commercial ;
- les intentions portant sur la « frange Ouest » de la Ville Basse, principalement autour de la place des tramways et du Pont Olof Palm, relèvent et/ou :
 - de projets et programmes distincts du projet «Rive Gauche», pour lesquels la réflexion n'est pas encore suffisamment aboutie,
 - de problématiques entrant davantage en relation avec le ring R9 et l'aménagement de la «Porte Ouest»,
- le projet Phénix 1, prévoyant la percée d'îlots dans le «Triangle» de la Ville Basse, a progressé fortement depuis l'adoption d'un PRU antérieur (un permis a été délivré et les travaux doivent commencer prochainement);

Considérant que le projet «Rive Gauche» se justifie par la volonté de mettre en œuvre un projet d'urbanisme présentant davantage d'unicité et de cohérence et que c'est la raison pour laquelle son périmètre se limite maintenant aux îlots sur lesquels les opérations sont les plus étudiées et définies aujourd'hui;

Considérant que le projet d'urbanisme qui sous-tend le PRU comprend :

- des opérations initiées par les pouvoirs publics [...];
- des opérations initiées par des acteurs privés, les développeurs du Projet Rive Gauche [...];
- des opérations initiées conjointement par les pouvoirs publics et des acteurs privés [...];

[...]

Espérant que l'abrogation du PRU antérieur et l'adoption du PRU «Rive Gauche» permettent d'assurer une plus grande sécurité juridique aux permis d'urbanisme, aux permis d'environnement et aux permis uniques délivrés antérieurement;

Considérant de plus qu'un autre PRU est en préparation et qu'il s'attachera à définir un projet d'urbanisme ainsi qu'un programme pour la «Frange Ouest» de la Ville Basse, c'est-à-dire le solde du périmètre initial".

10. Le 14 novembre 2011, le fonctionnaire délégué délivre à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION un permis d'urbanisme ayant pour objet la création d'un centre commercial, d'un hôtel, de logements et d'un parking souterrain sous la place Albert I^{er}, en réduisant toutefois le nombre d'emplacements de parkings

sollicité à 650 (chiffre considéré à l'époque comme insuffisant par la demanderesse de permis). Il est assorti de la condition suivante : "si en cours d'exploitation du centre commercial devait apparaître un déficit chronique d'emplacements de stationnement, les emplacements à créer seront localisés à l'Ouest de la place Albert I^{er} sur les sites Rivage et/ou Monnaie". Ce permis déroge en plusieurs points aux différents plans communaux d'aménagement (P.C.A.) applicables en l'espèce dans la mesure où le projet prévoit d'une part, de construire une partie de bâtiment sur la zone de voirie au P.C.A. et, d'autre part, de démolir le bâtiment des Colonnades et d'étendre en ses lieux et places la Place Albert I^{er}.

11. Le 26 avril 2012, le Gouvernement wallon délivre à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION le permis d'environnement relatif à ce projet, réduisant le nombre d'emplacements de parking "au nombre d'emplacements octroyés dans le permis d'urbanisme" (650).

12. Le 30 avril 2012, le conseil communal décide d'une part, d'annuler sa décision d'adoption du nouveau PRU du 24 octobre 2011, estimant qu'il s'indique d'assurer de manière stricte les mesures complètes de publicités relatives à l'expropriation, et d'autre part, d'adopter la délimitation d'un nouveau périmètre de remembrement urbain intitulé "Rive gauche" en ce compris le plan d'expropriation qui y est associé et de solliciter l'abrogation du périmètre de remembrement urbain dit "Quartier de la Ville Basse" approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 octobre 2010 dans le cadre de l'engagement du nouveau périmètre de remembrement urbain intitulé "Rive gauche" à Charleroi. Il s'agit du premier acte attaqué qui se lit notamment comme suit :

" Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 octobre 2010 approuvant le PRU dit «Quartier de la Ville Basse»;

Considérant la carte d'intentions urbaines annonçant en 2008 le programme Phenix et la mise en place d'actions publiques couplées à des opérations menées par des développeurs privés ;

Considérant que la Ville de Charleroi a bénéficié dans le cadre de l'objectif «convergence», pour les 8 projets Phenix, des fonds Feder en 2008 et entamé ainsi la première étape du processus de sauvetage des espaces publics, l'aménagement des quais de Sambre, la création de percées d'îlots, de passages, de passerelles, de lieux culturels et d'équipements indispensables à la redynamisation urbaine du Centre Ville;

Considérant que l'évolution des opérations de requalification et de développement urbains confortées par le premier périmètre de remembrement urbain a entraîné des adaptations nécessaires;

Considérant l'émergence de nouveaux plans, programmes et projets affectant un certain nombre d'îlots recensés concentrant des opérations dynamiques de développement urbain;

Considérant les aménagements nouveaux des espaces publics initiés par Phenix 1, le pôle commercial créé au départ de l'îlot du Passage de la Bourse, les permis urbanistiques de liaisonnement entre-quartiers et le développement de pôles d'activités tertiaires;

Considérant que l'ensemble de ces actions nourrissent un projet d'urbanisme nouveau présentant davantage de cohérence et de compacité urbaine;

Considérant que ces îlots «actifs» se confinent dans un périmètre plus restreint que celui approuvé précédemment;

Considérant que le nouveau périmètre, d'un hectare 98 ares, et 66 centiares, délimité par les rues de Marchienne, du Collège, la place Emile Buisset, le quai de Brabant, les rues du canal, Léopold, puissant, la place Albert I^{er} et le boulevard Tirou, rencontre avec plus de précision, les dispositions définies dans l'article 127, § 1^{er} du CWATUPE et intègre de manière plus fine les mouvements urbanistiques de reconstruction;

[...]"

13. Une enquête publique est organisée du 24 mai au 22 juin 2012.

14. Le 4 juin 2012, le conseil communal de la ville de Charleroi adopte une délibération décidant "d'abroger le plan communal d'aménagement n° I «Quartier de la Sambre remblayée» approuvé par arrêté du Régent le 26 février 1947 et ses révisions subséquentes". Il adopte, à la même date, une autre délibération décidant "d'abroger le plan communal d'aménagement dit «Ville Basse» approuvé par arrêté royal le 5 avril 1967 dans la section de Charleroi".

Ces décisions font l'objet de plusieurs demandes de suspension et de recours en annulation actuellement pendants.

15. Le 13 juin 2012, la C.C.A.T.M. réitère son avis favorable sur le projet de PRU, l'évaluation des incidences relatives au projet d'urbanisme et le plan d'expropriation qui y est associé.

16. L'arrêt n° 220.261 du 10 juillet 2012 suspend l'exécution du permis d'urbanisme du 14 novembre 2011. Cet arrêt contient le passage suivant :

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

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

« Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être

accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement»;

Considérant que l'autorité qui veut faire application de l'article 127, § 3, du CWATUPE doit d'abord chercher à appliquer le plan d'aménagement ou le règlement communal d'urbanisme, ce qui demeure le principe, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan ou le règlement communal d'urbanisme; qu'il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du plan ou du règlement communal d'urbanisme, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application; qu'il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte ou recompose les lignes de force du paysage; qu'en effet, la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le plan ou le règlement communal d'urbanisme;

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

« [...]

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

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

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

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

[...]»;

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

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

Considérant que les prescriptions graphiques du P.C.A., approuvé par l'arrêté du Régent du 26 février 1947 «Projet de boulevard sur l'ancien lit de la Sambre», prévoient en outre, sur la partie Nord de la place Albert I^{er} (soit celle qui longe le boulevard Tirou) une «zone réservée aux bâtiments principaux»; que cette zone

ferme et isole la place du boulevard; qu'une galerie commerciale (le bâtiment des colonnades) est actuellement construite sur toute la surface de celle-ci;

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que l'acte attaqué lui-même relève que «le projet s'écarte également des options fondamentales du P.C.A. 52011-PCA-001-01 [...]» modifié à plusieurs reprises; qu'il estime «[...] que ces dérogations tiennent à la nature du projet qui propose d'ouvrir la place Albert I^{er} vers le boulevard Tirou et de la rendre aux piétons, tout en proposant une extension de l'îlot sur la place Albert I^{er}, ce que le strict respect des alignements prévus par ces PCA n'aurait pas permis; que ces dérogations trouvent également leur justification dans la nécessité, pour permettre la requalification des fonctions urbaines prévues et voulues par le périmètre de

remembrement urbain, d'apporter des modifications aux voiries communales; que les dérogations sont également justifiées par l'évolution de la situation des lieux, les dispositions de ces P.C.A. relatives à l'alignement étant anciennes et non adaptées aux nécessités de l'aménagement des lieux actuels»;

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

Ce permis d'urbanisme est annulé par l'arrêt n° 224.254 du 4 juillet 2013.

17. Le 12 juillet 2012, le conseil communal décide d'adopter "le dossier de périmètre de remembrement urbain" dans sa totalité, en ce compris le plan d'expropriation qui y est associé. A l'inverse des délibérations des 24 octobre 2011 et 30 avril 2012, cette délibération ne précise pas qu'il est décidé d'abroger le premier PRU. Il s'agit du deuxième acte attaqué.

18. Le 10 septembre 2012, le fonctionnaire délégué transmet au Ministre une note et un projet d'arrêté. La note précise ce qui suit :

" Des informations verbales en ma possession, la demande émanant de votre Cabinet, suite à l'adoption du PRU n° 1 du 14.10.2010 par le Gouvernement wallon, était l'abrogation pure et simple du PRU n° 1 dont le périmètre était nettement plus étendu.

Dès lors qu'il ne s'agissait pas de préciser le PRU n°1 par une procédure de modification mais d'abroger purement et simplement ce PRU n°1, la Ville a, dans sa délibération du 30.04.2012, antérieure à l'enquête publique, sollicité cette abrogation.

Néanmoins, sa décision du 12.07.2012 ne fait plus état de pareille abrogation ??

La question est d'autant plus aigüe qu'au regard de l'article 127, § 1^{er}, 8°, du CWATUPE, l'évaluation des incidences accompagnant ce projet d'adoption du PRU n° 2 n'a pas porté sur les conséquences de l'abrogation du PRU n° 1.

En particulier, limiter le PRU n° 2 au seul périmètre d'emprise du permis délivré le 14.11.2011 (projet Rive gauche) et à celui en cours d'instruction sur l'îlot Buisset (Projet Rive gauche) revient à considérer que les incidences du projet architectural seraient limitées à ce périmètre.

Tel n'est manifestement pas le cas du projet d'urbanisme global qui sous-tend le PRU n° 1 et qui est bien plus vaste que le seul projet Rive gauche : il s'agissait bien, dans le cadre du PRU n° 1 tel que le Gouvernement wallon l'a adopté, de développer un projet urbain de redéploiement de l'habitat et de fonctions connexes : commerces, services, ... sur la Ville Basse. D'ailleurs, depuis son adoption, nombre de permis, autres que celui relatif au projet Rive gauche, ont été délivrés par le Fonctionnaire délégué, en lieu et place du Collège Communal.

Par ailleurs, même à ne prendre que le seul projet (architectural) Rive gauche, les incidences de celui-ci sur des questions aussi essentielles que celles de la mobilité ou du stationnement à la Ville Basse dépassent largement le périmètre envisagé dans le cadre du PRU n° 2.

En conséquence, il est proposé à Monsieur le Ministre d'adopter le PRU n° 2 et son plan d'expropriation en ce qu'il modifie, sur son seul périmètre d'intervention, le PRU n° 1, le surplus du PRU n° 1 non couvert par le PRU n° 2 restant d'application".

19. Le 26 septembre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité adopte un arrêté "approuvant l'abrogation totale du plan communal d'aménagement dit «Secteur de la Ville Basse» de Charleroi, approuvé par le Roi, le 5 avril 1967" (Moniteur belge du 25 octobre 2012).

Cet arrêté fait l'objet de plusieurs recours en annulation actuellement pendants.

20. Le 29 octobre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité adopte un arrêté "approuvant partiellement l'abrogation totale du plan communal d'aménagement dit «Quartier de la Sambre remblayée» à Charleroi, approuvé par le Roi, le 5 avril 1967" (Moniteur belge du 3 décembre 2012).

Cet arrêté fait l'objet de plusieurs demandes de suspension et de recours en annulation actuellement pendants.

21. Le 23 novembre 2012, le directeur général du département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme signale au Ministre que son administration a pris connaissance du projet d'arrêté qui a été discuté en réunion intercabineaux et qui envisage d'abroger le PRU n° 1 et d'adopter le périmètre dit "Rive gauche" tel que proposé dans la délibération du conseil communal de Charleroi du 30 avril 2012. Il estime que cette conception tranche radicalement avec la proposition qu'il a transmise le 26 octobre 2012 et qui consistait à répondre à un double impératif : d'une part, permettre la délivrance d'un permis d'urbanisme pour le projet "Rive gauche" à la suite de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 220.261 du 10 juillet 2012 et d'autre part, garantir le développement actuel et futur de l'urbanisation à l'intérieur du PRU arrêté le 14 octobre 2010 en ne compromettant pas la validité des permis délivrés en son sein ou qui y sont instruits conformément à l'article 127, § 1^{er}, 8°, du CWATUPE.

22. Le 12 décembre 2012, le directeur général du département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme propose au Ministre de maintenir le périmètre de remembrement initial dans la mesure où les deux arrêtés d'abrogation des P.C.A. signés par le Ministre les 26 septembre et 29 octobre 2012 confirment que "les règlements communaux de bâtisse ou d'urbanisme seront désormais d'application et que tout projet urbanistique ou architectural devra s'y conformer ou leur être dérogatoire", et où les permis d'urbanisme instruits dans les périmètres

couverts par ces règlements mais en contradiction avec leur contenu trouveront dans l'arrêté du 14 octobre 2010 un fondement juridique certain pour leur octroi; que la position de ses services, du fonctionnaire délégué et de la ville de Charleroi est de modifier le PRU initial et non pas de l'abroger afin de garantir le développement futur et actuel de l'urbanisation à l'intérieur du PRU.

23. Le 7 janvier 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité retire l'arrêté ministériel du 29 octobre 2012 et approuve l'abrogation du plan communal d'aménagement n° 1 dit "quartier de la Sambre remblayée" à Charleroi et de l'ensemble de ses révisions (à l'exception, en ce qui concerne la révision partielle dite "Quartier de la Villette", de la partie située dans la zone d'aménagement communal concerté (ZACC).

Cet arrêté fait l'objet de plusieurs demandes de suspension et de recours en annulation actuellement pendants.

24. Le 14 janvier 2013, le conseil communal de la ville de Charleroi décide de solliciter l'abrogation du PRU dit "Quartier de la Ville Basse" limitée à la seule partie couverte par le PRU dit "Rive gauche" au motif que d'autres dossiers de remembrement urbain, plus précis, sont actuellement en préparation sur le solde du PRU dit "Quartier de la Ville Basse" et que ces modifications renforcent la cohérence urbaine de l'ensemble du territoire de la Ville Basse et qu'elles n'affectent en rien le processus de développement initié dans le "Périmètre Rive gauche".

Il décide, par ailleurs, de confirmer sa décision du 12 juillet 2012 proposant l'adoption du dossier de PRU dit "Rive gauche" dans son entièreté, en ce compris le plan d'expropriation qui y est associé. Il s'agit du troisième acte attaqué rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la délibération du Conseil communal du 12 juillet 2012, objet n°6, adopte le dossier de périmètre de remembrement dit «Rive gauche» dans son entièreté, en ce compris le plan d'expropriation qui y est associé sans solliciter l'abrogation du périmètre de remembrement urbain dit «Quartier de la Ville Basse» approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 octobre 2010;

[...]

Considérant qu'il s'indique de limiter l'abrogation du périmètre de remembrement urbain dit «Quartier de la Ville Basse» à la seule partie couverte par le périmètre de remembrement urbain dit «Rive gauche»;

Considérant, en effet, que d'autres dossiers de remembrement urbain, plus précis, sont actuellement en préparation sur le solde du périmètre de remembrement urbain dit «Quartier de la Ville Basse» qui ne sera pas proposé à l'abrogation par la présente décision;

Considérant que ces modifications renforcent la cohérence urbaine de l'ensemble du territoire de la Ville Basse et qu'elles n'affectent en rien le processus de développement initial dans le périmètre «Rive gauche»;

Considérant qu'il conviendra lorsque les dossiers en préparation sur le solde du périmètre de remembrement urbain dit «Quartier de la Ville Basse» seront aboutis, de suivre le même procédé en sollicitant abrogation et approbation de nouveaux périmètres de remembrement urbain en fonction de ces dossiers;

Entend l'intervention de M. Desgain et les réponses de Mme la Bourgmestre f.f. et de M. Magnette".

25. Le 31 janvier 2013, le Gouvernement wallon adopte un arrêté, d'une part, décidant notamment d'abroger le périmètre de remembrement urbain dit "Quartier de la Ville Basse" à Charleroi arrêté par le Gouvernement wallon le 14 octobre 2010 pour la seule partie couverte par le PRU dit "Rive gauche" et, d'autre part, arrêtant le périmètre de remembrement urbain dit "Rive gauche" tel que proposé par le conseil communal de Charleroi en sa délibération du 30 avril 2012 et du 14 janvier 2013. Cet arrêté constitue le quatrième acte attaqué. Il se lit notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le projet d'urbanisme qui sous-tend le PRU «Rive Gauche» d'une superficie de 1ha 98 a 66 ca est délimité par les rues de Marchienne, du Collège, la Place Buisset, le quai de Brabant, les rues du Canal, Léopold, Puissant, la place Albert I^{er} et le boulevard Tirou;

Considérant que les objectifs du projet d'urbanisme visent à mettre en œuvre différentes projets au sein des 3 îlots concernés : un pôle commercial en centre-ville, une «entrée de ville» sur l'îlot Buisset, la réorganisation de la circulation du Boulevard Tirou, l'aménagement d'espaces publics (Place Albert I^{er}), la réalisation d'une trémie pour accès à un parking souterrain, la réorganisation des quais, le programme de rénovation urbaine des rues Puissant, Léopold et du Canal, liaison avec la porte des Arts, la création de logements, d'un hôtel, d'équipements communautaires, de parking, de services;

Considérant d'autre part que les îlots concernés sont couverts par de nombreux règlements de bâtisse et d'urbanisme;

Considérant qu'hormis par la révision desdits règlements, seul le périmètre de remembrement urbain permet de s'en écarter pour mettre en œuvre le projet;

Considérant que tel est également l'objet de l'établissement du périmètre de remembrement urbain «Rive Gauche»;

[...]

Considérant que le Fonctionnaire délégué de la Direction de Hainaut II de la DGO4-Direction de Charleroi propose, dans son avis du 7 septembre 2012, l'approbation avec conditions du périmètre de remembrement urbain dit «Rive Gauche»;

Vu la délibération du conseil communal de Charleroi, le 14 janvier 2013, sollicitant l'abrogation du périmètre de remembrement urbain dit «Quartier de la Ville

Basse» limitée à la seule partie couverte par le périmètre de remembrement urbain dit «Rive gauche», et confirmant sa décision du 12 juillet 2012 proposant l'adoption du périmètre de remembrement urbain dit «Rive gauche» en ce compris le plan d'expropriation qui y est associé;

[...]".

26. Le 7 mars 2013, la ville de Charleroi affiche un avis informant la population que la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION envisage d'introduire une demande de permis d'environnement de classe 1 et une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet un projet portant sur la place Albert I^{er}, sur l'îlot du Passage de la Bourse et sur l'îlot Buisset.

27. Le 2 août 2013, le fonctionnaire délégué délivre à la S.A. LEOPOLD-I INVEST un permis d'urbanisme autorisant la démolition de bâtiments existants dans l'îlot Buisset et délivre à la S.A. ALBERT-I INVEST un permis d'urbanisme autorisant la démolition de bâtiments situés dans l'îlot Albert I^{er} et dans l'îlot Passage de la Bourse.

28. Le 9 septembre 2013, le conseil communal de la ville de Charleroi décide de retirer sa délibération du 4 juin 2012 par laquelle il décidait d'abroger le PCA n° 1 "Quartier de la Sambre remblayée" approuvé par l'arrêté du Régent du 26 février 1947 et ses modifications successives.

29. Les arrêts n°s 224.692, 224.693, 224.694 et 224.695 du 17 septembre 2013 rejettent les demandes de suspension d'extrême urgence de l'exécution des permis d'urbanisme de démolition délivrés le 2 août 2013 à la SA LEOPOLD-I INVEST et à la S.A. ALBERT-I INVEST, la condition relative au risque de préjudice grave difficilement réparable n'étant pas remplie dans aucune de ces affaires;

Considérant que, par requête introduite le 17 mai 2013, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la ville de Charleroi, seconde partie adverse, et la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité de la requête en ce qu'elle est dirigée contre les délibérations du conseil communal de Charleroi des 30 avril 2012, 12 juillet 2012 et 14 janvier 2013; que, à leur estime, conformément à l'article 127, § 1^{er}, 8°, du CWATUPE, ces délibérations constituent en effet des propositions; que, selon elles, il s'agit donc uniquement d'actes préparatoires qui ne causent pas directement et immédiatement grief aux requérants et qui ne sont, dès lors, pas susceptibles de recours;

Considérant que l'article 127, § 1^{er}, 8°, du CWATUPE dispose notamment que le périmètre de remembrement urbain est arrêté par le Gouvernement, d'initiative ou sur la proposition du conseil communal ou du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'article 172, § 3, du CWATUPE précise que le périmètre de revitalisation est arrêté par le Gouvernement sur proposition du conseil communal;

Considérant que les délibérations du conseil communal de la ville de Charleroi des 30 avril 2012, 12 juillet 2012 et 14 janvier 2013 constituent des propositions faites au Gouvernement wallon d'adopter le périmètre de remembrement urbain "Rive gauche"; que seul l'arrêté établissant le périmètre de remembrement urbain constitue un acte susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation et en suspension;

Considérant, toutefois, qu'en tant que les délibérations du conseil communal de Charleroi du 12 juillet 2012 et 14 janvier 2013 contiennent un plan des expropriations et que, selon l'article 58, alinéa 5, du CWATUPE, le Gouvernement l'approuve et non l'adopte, contrairement au PRU, les délibérations du conseil communal sont susceptibles de recours en annulation; que l'exception n'est accueillie qu'à l'égard de la délibération du conseil communal de Charleroi du 30 avril 2012;

Considérant, quant à la recevabilité de la requête en son quatrième point, à savoir l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013, qu'il y a lieu d'observer qu'il a un double objet : d'une part, après avoir abrogé dans le périmètre de remembrement urbain dit "Quartier Ville Basse" à Charleroi arrêté par le Gouvernement wallon du 14 octobre 2010, la partie couverte par le périmètre de remembrement urbain dit "Rive gauche", il adopte ce dernier, d'autre part, il approuve le plan d'expropriation contenu dans les délibérations du conseil communal des 12 juillet 2012 et 14 janvier 2013;

Considérant, quant à l'adoption du PRU dit "Rive gauche", que l'article 127, § 1^{er}, 8°, du CWATUPE est rédigé comme suit :

" Par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 109, le permis est délivré par le gouvernement ou le fonctionnaire délégué :

[...]

8° lorsqu'il concerne des actes et travaux situés dans un périmètre de remembrement urbain; le périmètre est arrêté par le gouvernement, d'initiative ou sur la proposition du conseil communal ou du fonctionnaire délégué; sauf lorsqu'il propose le périmètre, le conseil communal transmet son avis dans le délai de 45 jours à dater de la demande du fonctionnaire délégué; à défaut, l'avis est réputé favorable; lorsque l'avis est défavorable, la procédure n'est pas poursuivie; le périmètre vise tout projet d'urbanisme de requalification et de développement de

fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics; le projet de périmètre et l'évaluation des incidences relatives au projet d'urbanisme sont soumis préalablement aux mesures particulières de publicité et à la consultation de la commission communale, si elle existe, selon les modalités visées à l'article 4";

Considérant que l'arrêté adoptant un PRU ne contient pas et ne peut contenir des prescriptions; qu'il a pour seul objet de déterminer un périmètre, c'est-à-dire un contour d'une zone géographique susceptible de voir se réaliser un "projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics"; que le PRU est distinct du projet d'urbanisme; qu'en effet, l'arrêté d'adoption du PRU ne porte en rien sur le projet d'urbanisme; que celui-ci est seulement la condition qui permet d'adopter un PRU, étant précisé que ledit projet d'urbanisme pourrait être modifié ou adapté par la suite et qu'il doit faire l'objet de permis d'urbanisme ou de permis uniques qui nécessitent une évaluation des incidences sur l'environnement conforme à la réglementation en la matière;

Considérant que les conséquences juridiques de l'adoption d'un PRU sont triples :

- en vertu de l'article 127, § 1^{er}, du CWATUPE, c'est le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué qui est compétent pour délivrer les permis d'urbanisme pour la zone géographique comprise dans le périmètre, et non plus le collège communal; qu'à cet égard, le PRU détermine une compétence ratione loci pour tous les permis d'urbanisme précités;
- en vertu de l'article 127, § 3, du CWATUPE et aux conditions y fixées, les permis d'urbanisme délivrés pour la zone géographique ainsi délimitée peuvent "s'écarter " du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement. C'est une faculté qui est mise en œuvre en fonction de l'objet des demandes de permis d'urbanisme;
- en vertu de l'article 181, du CWATUPE, le Gouvernement peut décréter d'utilité publique l'expropriation des biens immobiliers compris dans un PRU, selon les modalités fixées dans cet article. Il s'agit aussi d'une faculté qui dépend du projet d'urbanisme;

Considérant que, eu égard à son objet et aux conséquences juridiques qui s'y attachent, le PRU est réglementaire;

Considérant, en conséquence, que le PRU peut faire l'objet d'un recours en annulation et en suspension mais seulement en relation avec les conditions mises à son adoption par l'article 127, § 1^{er}, 8°; que, par contre, les modalités du projet d'urbanisme telles que les dérogations éventuelles au plan de secteur, le respect des

règles en matière de protection du patrimoine, sont étrangères à l'objet du PRU en tant que tel et concernent la réalisation du projet d'urbanisme, c'est-à-dire les permis;

Considérant que l'arrêté attaqué a un second objet qui est, non plus l'adoption, mais l'approbation du plan d'expropriation établi par les délibérations du conseil communal des 12 juillet 2012 et 14 janvier 2013; qu'un tel plan est juridiquement distinct du PRU; qu'un recours en annulation contre le plan d'expropriation établi en exécution de l'article 58, alinéa 5, du CWATUPE, en relation avec l'article 181 du même Code, est recevable, un tel plan étant susceptible de causer grief;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la "violation" de l'article 159 de la Constitution, de la violation des articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 et 9 de la directive européenne n° 2001/42/CE et de son interprétation, de l'article 127, § 1^{er}, 8°, du CWATUPE, de l'erreur de droit, du défaut de motivation claire, précise, complète et adéquate, de la contradiction dans les motifs, et de la violation du principe de bonne administration et du détournement et de l'excès de compétence;

Considérant que, dans une première branche, les parties requérantes font valoir, à titre principal, que les actes attaqués procèdent à l'abrogation partielle du périmètre de remembrement urbain adopté le 14 octobre 2010 alors que l'abrogation d'un périmètre de remembrement urbain ne se conçoit qu'intégralement, qu'il n'existe aucune base légale susceptible de légitimer une abrogation partielle, que le PRU ne peut se concevoir que dans sa globalité, avec le projet qui l'accompagne et le soutient, que si pour une quelconque raison, le périmètre devait subir des modifications, il devrait soit être modifié dans sa globalité, soit abrogé également dans sa globalité et non par "morceaux"; que, subsidiairement, selon les parties requérantes, à supposer qu'on puisse abroger partiellement un périmètre de remembrement urbain, cela ne pourrait se faire que moyennant une motivation claire, précise, complète et adéquate, spécifique à l'abrogation et à son implication dans le projet initial, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'en effet, à leur estime, si la superficie a été modifiée, si le PRU "Quartier de la Ville Basse" a été amputé d'une surface déterminée, rien n'est indiqué quant au projet qui sous-tendait ce premier PRU, que si celui-ci est toujours d'actualité, deux projets similaires coexistent sur une superficie réduite, qu'en revanche, s'il est réduit à néant, ce premier PRU aurait dû être abrogé dans sa globalité; qu'ainsi, à leur avis, le périmètre de remembrement urbain originel perd tout son sens puisque les objectifs qu'il contenait n'étaient envisageables que sur l'intégralité du périmètre; qu'elles en déduisent qu'en l'absence d'une motivation intégrant les objectifs premiers et ceux qui sont poursuivis actuellement par les parties adverses, le périmètre de remembrement urbain tel qu'il est partiellement abrogé ne

cadre plus avec ses objectifs originels et ne justifie pas le caractère partiel de l'abrogation;

Considérant que, dans une deuxième branche, les parties requérantes soutiennent que, dans l'hypothèse où une abrogation partielle est possible, la procédure d'abrogation du périmètre de remembrement urbain est irrégulière car elle n'a pas fait l'objet d'une étude d'incidences, d'un rapport d'incidences ou d'une évaluation environnementale, alors qu'une abrogation partielle revient à modifier le périmètre de remembrement urbain et demande donc le respect des mêmes formalités, l'assurance des mêmes garanties, notamment quant à son impact sur l'environnement; qu'elles relèvent que l'étude d'incidences pratiquée pour l'adoption du nouveau périmètre ne peut se confondre avec celle qui aurait dû être effectuée pour l'abrogation partielle du précédent, que l'arrêté ministériel attaqué ne se contente en effet pas de remplacer un périmètre par un autre, puisqu'il remplace une partie seulement du périmètre par un nouveau périmètre de telle sorte que vont subsister, côte à côte, deux périmètres de remembrement urbain et qu'il n'a été procédé à aucune étude d'incidences quant au sort de la partie résiduelle du périmètre "Quartier de la Ville Basse", qui se voit pourtant amputé d'une superficie non négligeable et dont, par conséquent, tout le projet de départ est modifié; que, selon elles, une étude d'incidences avant abrogation aurait dû régler le sort de ce résidu de remembrement urbain ainsi que le projet qui doit nécessairement l'accompagner et le soutenir; qu'elles ajoutent qu'à l'instar de ce qu'il en est pour un plan communal d'aménagement, l'abrogation d'un PRU, comme l'élaboration d'un plan de même type, est présumé avoir des incidences sur l'environnement, les parties requérantes se référant à cet égard à l'arrêt n° 95/2012 du 19 juillet 2012 de la Cour constitutionnelle ayant expressément condamné l'abrogation d'un plan réalisée sans évaluation environnementale; qu'elles affirment que les autorités n'ont pas respecté la directive européenne n° 2001/42/CE lors de l'abrogation litigieuse, que, s'il faut considérer que le CWATUPE n'imposait pas les formalités pourtant exigées par la réglementation européenne - telle que l'étude d'incidences par exemple -, les autorités devaient alors, en application de l'article 159 de la Constitution, ne pas appliquer les dispositions du CWATUPE contraires à la directive n° 2001/42/CE; qu'elles en concluent que n'agissant pas de la sorte, elles ont commis une erreur de droit manifeste et que, plus concrètement, les incidences sur l'environnement du maintien d'une portion d'un périmètre de remembrement urbain, juste à côté d'un nouveau périmètre, portant sur le même type de projet, sont indéniables et qu'il eût notamment fallu envisager les incidences de la coexistence de ces deux périmètres, côte à côte;

Considérant que, dans une troisième branche, les parties requérantes estiment que les autorités ont expressément fait choix d'une procédure d'abrogation alors que ne procédant qu'à une abrogation partielle, elles ont en réalité procédé à une

modification, créant ainsi une contradiction dans les motifs des actes attaqués; qu'elles soutiennent qu'il ressort du rapport final relatif au PRU en son point "traitement réservé au PRU antérieur" (page 12), que l'autorité a clairement opté pour une abrogation du PRU mais que, concrètement, elle ne procède qu'à une abrogation partielle; que, selon elles, en remplaçant la partie abrogée par un nouveau périmètre de remembrement urbain, l'autorité procède à une modification du premier PRU de sorte qu'il y a une contradiction de fait et de droit dans les motifs;

Considérant, sur les première et troisième branches, que l'article 127, § 1^{er}, 8^o, in fine, porte que le Gouvernement abroge ou modifie le périmètre de remembrement urbain sur proposition du conseil communal ou du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'en l'espèce, le périmètre du PRU dit "Quartier de la Ville Basse" à Charleroi, arrêté par le Gouvernement wallon le 14 octobre 2010 vise un projet global d'urbanisme de requalification et de développement des fonctions urbaines; que ce projet global se compose de plusieurs projets d'urbanisme publics et/ou privés distincts à réaliser dans les quinze îlots repris au sein du périmètre;

Considérant que le rapport final d'ASTER CONSULTING du 6 mai 2009 s'exprime comme suit : "[Les trois premiers îlots de ce périmètre] sont destinés à accueillir le projet de requalification urbaine et de redéveloppement commercial dénommé «Rive Gauche». Les îlots n^{os} 2 et 3 sont aujourd'hui quasi entièrement maîtrisés par les développeurs du projet «Rive Gauche». L'îlot n^o 1 est destiné à accueillir une infrastructure de parking en souterrain (parking dit de proximité) et à recevoir un traitement de surface piéton. Les îlots n^{os} 12, 13 et 14 accueillent la partie du projet «Phénix» dite «Quartier de la Ville Basse : Aménagements de voiries et percées urbanistiques» (voir annexe 2). Les autres îlots ont été intégrés dans le périmètre car ils entrent en considération pour le développement potentiel de capacités de parking supplémentaires à celle de la place Albert I^{er}, ainsi que de cheminements piétons et/ou automobiles entre ces parkings et le projet d'urbanisme précité, ou encore le ring de Charleroi";

Considérant que ledit rapport précise ce qui suit : "il est important de souligner que l'essentiel du projet d'urbanisme associé au périmètre de remembrement porte sur les trois premiers îlots cités ci-avant : «Albert I^{er}», «Passage de la Bourse» et «Buisset». Les autres îlots sont essentiellement inclus au périmètre dans une optique de développement de capacités de parking complémentaires et d'aménagement de voiries. Dès lors, parce que les modalités concrètes de mise en œuvre des projets sur ces autres îlots ne sont pas encore totalement déterminées, la

description et l'analyse qui suivent s'attachent principalement aux trois îlots «Albert I^{er}», «Passage de la Bourse» et «Buisset»;

Considérant que l'arrêté du 14 octobre 2010 du Gouvernement wallon justifie notamment l'étendue du périmètre du PRU "Quartier de la Ville Basse" par la nécessité de prendre en considération les conséquences, en terme de mobilité, des projets d'urbanisme relatifs aux îlots "Albert I^{er}" et "Passage de la Bourse" sur l'ensemble de ce périmètre, mais également par l'imbrication spatiale des différents projets particuliers et fonctionnels;

Considérant qu'il ressort des considérations qui précèdent qu'à la date de l'adoption du PRU n° 1, le seul projet d'urbanisme avancé était le projet relatif aux trois îlots "Albert I^{er}", "Passage de la Bourse" et "Buisset" (soit le projet "Rive gauche"), et qu'aucun projet d'urbanisme à réaliser dans la partie Ouest du périmètre n'était encore concrètement élaboré;

Considérant que, le 24 octobre 2011, le conseil communal de Charleroi décide d'adopter la délimitation d'un nouveau périmètre de remembrement urbain intitulé "Rive gauche" et de solliciter l'abrogation du PRU dit "Quartier de la Ville Basse"; que le rapport final du 12 avril 2012 justifie la proposition d'un nouveau PRU comme suit :

" Justification de la proposition d'un nouveau PRU

5.2.2.1. Motivations générales

Avec pour objectif global de renforcer l'unicité et la cohérence urbanistique des opérations de requalification et de développement, la présente délimitation d'un nouveau périmètre de remembrement urbain est motivée principalement par les éléments suivants :

- Recentrage du projet d'urbanisme associé au PRU, par la réduction de son étendue géographique, sur les trois îlots centraux du cœur de la Ville Basse situés autour du Passage de la Bourse et sur l'itinéraire piéton reliant la Gare du Sud à la rue de la Montagne;
- Evolution significative, tant dans le chef des promoteurs privés que des autorités locales, des éléments de définition du projet d'urbanisme associé au PRU (ajustement des affectations, limites du domaine public, interventions sur le bâti, etc.);
- Volonté de laisser l'aménagement de la partie ouest de la Ville Basse à d'autres opérations, plans ou programmes, tel notamment un autre PRU actuellement en préparation, compte tenu de l'absence d'intentions particulières (ou de leur caractère non encore abouti) sur cette zone tant de la part des autorités locales que de la part des propriétaires;
- Constat, suite aux récentes études de mobilité menées dans le quartier, que les capacités de parking complémentaires prévues dans la zone ouest au PRU

antérieur ne sont pas indispensables à l'accessibilité et à l'exploitation du pôle commercial visé au projet d'urbanisme associé au PRU";

Considérant que, quant au "traitement réservé au PRU antérieur", le rapport final précise ce qui suit :

" 5.2.3. Traitement réservé au PRU antérieur

Dès lors qu'il existe déjà un PRU - approuvé par l'AGW du 14 octobre 2010 - incluant la quasi-totalité du périmètre retenu dans le cadre de la présente nouvelle délimitation, il convient de déterminer le sort réservé à ce premier PRU. Conformément à l'article 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 8°, deux solutions sont envisageables : soit le second PRU modifie le premier, soit le premier PRU est abrogé. En l'espèce, le choix s'est porté sur l'abrogation.

Ce choix se justifie :

- D'une part et de manière principale par les éléments de motivation générale décrits ci-avant (recentrage et évolution du projet d'urbanisme, aménagement de la zone ouest à travers d'autres plans ou programmes, caractère dispensable – pour le pôle commercial – des parkings complémentaires prévus dans la zone ouest);
- D'autre part et dans un souci de clarté, par la volonté d'élaborer un plan d'expropriation en bonne et due forme, motivé par les intentions même du PRU et qui puisse permettre aux autorités de libérer le foncier en faveur du projet d'urbanisme dans les cas où un accord amiable n'est pas possible.

Le présent dossier constitue donc la formalisation de deux propositions concomitantes de la part du Conseil communal de la ville de Charleroi :

1. La proposition d'abrogation du PRU antérieur (AGW du 14/10/2010);
2. La proposition d'un nouveau PRU, tel que défini au sein du présent document, en ce compris, le plan d'expropriation qui y est associé";

Considérant que la délibération du conseil communal de la ville du 30 avril 2012 précise que l'étendue du périmètre du nouveau PRU est justifiée par l'existence d'un nouveau projet d'urbanisme qui présente davantage de cohérence et de compacité urbaine, et qui se concentre dans des îlots dits "actifs" confinés dans un périmètre plus restreint que celui adopté précédemment;

Considérant qu'il ressort des considérations qui précèdent qu'à la date de l'adoption du PRU n° 2, le seul projet d'urbanisme abouti était le projet relatif aux trois îlots "Albert I^{er}", "Passage de la Bourse" et "Buisset" (soit le projet "Rive gauche"), et que des projets étaient en cours de préparation sur la partie "Ouest" du périmètre mais que les modalités concrètes de leur mise en œuvre n'étaient pas encore déterminées;

Considérant ainsi, que si la situation semble, de ce point de vue, identique à celle qui existait au jour de l'adoption du premier PRU, l'autorité a estimé cette fois qu'il convenait de dissocier l'ensemble des projets qui sous-tendent le PRU initial et

de créer un nouveau PRU limité au seul projet concret, soit le projet "Rive gauche", qui a entre-temps évolué;

Considérant, à propos du sort à réserver au PRU n° 1, qu'il apparaît du rapport final d'ASTER CONSULTING du 12 avril 2012, des délibérations du conseil communal de la ville de Charleroi des 24 octobre 2011 et 12 avril 2012 et de l'avis du fonctionnaire délégué du 10 septembre 2012 que la volonté initiale était bien d'en proposer l'abrogation complète au Gouvernement wallon;

Considérant que cette volonté d'abrogation complète du PRU "Quartier Ville Basse" a évolué en cours de procédure, comme en atteste la proposition faite le 12 décembre 2012 au Ministre par le directeur général du département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de maintenir le périmètre de remembrement initial; qu'il y précise en effet que la position de ses services, du fonctionnaire délégué et de la ville de Charleroi est de modifier le PRU initial et non pas de l'abroger afin de garantir le développement futur et actuel de l'urbanisation à l'intérieur du PRU;

Considérant que c'est ainsi que la délibération du conseil communal du 14 janvier 2013 précise qu'il s'indique de limiter l'abrogation du périmètre de remembrement urbain dit "Quartier de la Ville Basse" à la seule partie couverte par le périmètre de remembrement urbain dit "Rive gauche" car d'autres dossiers de remembrement urbain, plus précis, sont actuellement en préparation sur le solde du périmètre de remembrement urbain dit "Quartier de la Ville Basse", et que ces modifications renforcent la cohérence urbaine de l'ensemble du territoire de la Ville Basse et qu'elles n'affectent en rien le processus de développement initial dans le périmètre "Rive gauche";

Considérant que l'arrêté ministériel du 31 janvier 2013 se réfère notamment à la délibération du conseil communal du 14 janvier 2013 qui expose la raison pour laquelle il convient de limiter l'abrogation du PRU "Quartier de la Ville Basse" à la seule partie couverte par le PRU dit "Rive gauche";

Considérant que, sur le vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, il y a lieu d'admettre que la décision d'abrogation partielle du PRU n° 1 "Quartier Ville Basse" pourrait tout aussi bien être qualifiée de modification de celui-ci, et que la délibération du 13 janvier 2013 de la ville de Charleroi, en ce qu'elle considère "qu'il s'indique de limiter l'abrogation du périmètre de remembrement urbain dit «Quartier de la Ville Basse» à la seule partie couverte par le périmètre de remembrement urbain dit «Rive gauche»" peut également s'analyser comme une

proposition de modification de celui-ci, en application de l'article 127, § 1^{er}, 8°, in fine du CWATUPE;

Considérant que l'on ne perçoit pas en quoi, sur le vu des circonstances concrètes du cas d'espèce, "si pour une quelconque raison, le périmètre devait subir des modifications, il devrait être modifié dans sa globalité, soit abrogé également dans sa globalité et non par «morceaux»" comme le soutiennent les parties requérantes;

Considérant que dès lors que cette décision n'abroge pas le PRU n° 1 dans sa partie non-couverte par le PRU n° 2 et qu'au jour de l'adoption du second PRU, aucun projet d'urbanisme n'était encore concrètement arrêté dans celle-ci, les requérants n'ont pas intérêt à contester la procédure d'abrogation partielle ou de modification du premier PRU, ni à dénoncer la contradiction qui, certes, existe entre le rapport final du 12 avril 2012 qui justifie le choix d'une abrogation totale du PRU n° 1 et les troisième et quatrième actes attaqués qui ne l'abrogent (ou le modifient) que partiellement, les objectifs et la situation existante de celui-ci, en sa partie non abrogée, restant inchangés;

Considérant qu'en ses première et troisième branches, le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant, au sujet de la deuxième branche, que l'article 159 de la Constitution, qui au demeurant ne peut être appliqué par l'autorité administrative mais seulement par les juridictions de l'ordre judiciaire ou administratif, ne peut permettre d'écarter l'application de la loi ou d'un décret;

Considérant que l'article 127, § 1^{er}, 8°, du CWATUPE n'impose aucune évaluation des incidences au sujet du PRU lui-même mais seulement une "évaluation des incidences relatives au projet d'urbanisme"; que celle-ci n'est pas l'évaluation des incidences sur l'environnement réglementée en droit européen et en droit wallon mais seulement une évaluation générale du projet d'urbanisme que vise le PRU et qui, d'ailleurs, au moment de l'adoption de ce dernier, ne doit pas être entièrement parachevé; qu'en effet, une fois finalisé, le projet d'urbanisme devra, alors, faire l'objet de demandes de permis d'urbanisme ou de permis uniques et, dès lors, sera soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement au sens du droit européen et du droit wallon; que, pour ce qui a trait au PRU lui-même, il n'est pas soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement au sens du droit européen et du droit wallon puisque, eu égard à son objet précis tel qu'il a été examiné à propos de la recevabilité de la requête, il ne constitue ni un plan ni un programme contrairement à ce qui est affirmé au moyen;

Considérant qu'en sa deuxième branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation du principe d'impartialité, du principe général de la sécurité juridique, de la violation des principes du raisonnable, de l'examen minutieux du dossier, du principe général de bonne administration, et à titre subsidiaire, du détournement de pouvoir; qu'elles soutiennent, à titre principal, que les actes attaqués ont pour réel objectif de régulariser, a posteriori, le permis d'urbanisme du 14 novembre 2011 dont l'exécution avait été suspendue par le Conseil d'Etat alors que la sécurité juridique ne permet pas de modifier un cadre juridique pour régulariser un acte administratif déjà arrêté; qu'elles affirment que la procédure d'adoption du PRU est chaotique et sème le flou dans l'esprit des citoyens, qu'il est inadmissible que différents périmètres de remembrement urbain soient indéfiniment proposés à l'adoption, dans le seul but de corriger, a posteriori et à la source, les irrégularités du premier périmètre de remembrement urbain et alors que des permis sont accordés sur base de ce premier périmètre; qu'elles relèvent que les objectifs décrits par l'acte attaqué étaient atteints par le premier périmètre de remembrement urbain, que cependant, le projet tel que modifié et finalement arrêté par le promoteur privé, dans un unique objectif de rentabilité commerciale maximale, ne pouvait être mis en oeuvre sans violer le périmètre original et ses prescriptions (le projet modifié prévoit notamment la démolition des Colonnades dont le premier PRU prévoit en revanche le maintien); qu'à leur estime, au lieu de faire modifier le permis, l'administration a choisi de modifier le périmètre, faisant ainsi preuve d'une partialité inacceptable, usant de son pouvoir pour favoriser uniquement l'accomplissement d'un projet immobilier sans considération de l'intérêt général; qu'elles font une analogie avec la jurisprudence applicable en matière de révision d'un plan de secteur qui considère, s'agissant d'une régularisation, qu'il appartient au Conseil d'Etat de vérifier, par le biais du contrôle des motifs, que l'autorité aurait traité de manière identique la révision du plan de secteur qui permet la régularisation d'une activité exercée en violation du plan de secteur initial, et la même révision envisagée en l'absence de situation infractionnelle, soit en considération notamment du bon aménagement des lieux et non pas sous le poids du fait accompli, les autorités ne peuvent modifier le prescrit légal et planologique pour permettre la mise en œuvre d'un permis particulier; qu'elles ajoutent que l'abrogation du PRU du 14 octobre 2010 et son remplacement par un nouveau PRU n'auraient même pas été envisagés si le permis accordé le 14 novembre 2011 n'avait fait l'objet d'aucune contestation par les riverains et que pour le surplus, le principe de sécurité juridique s'oppose à ces pratiques illégales;

Considérant que, à titre subsidiaire, les parties requérantes font valoir que l'administration use de son pouvoir pour adapter le cadre légal et planologique, a posteriori, à une demande de permis d'urbanisme, dans le but de faciliter la réalisation

du projet immobilier d'un investisseur privé sans prendre en compte l'intérêt général, et que ce comportement constitue incontestablement un détournement de pouvoir; que, selon elles, il est également significatif de constater que l'autorité cherche à supprimer tous les obstacles légaux à la délivrance dudit permis : abrogation et adoption d'un nouveau PRU, abrogation des P.C.A. quelques jours avant l'adoption du permis d'urbanisme;

Considérant, à titre principal, que le permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2011 sur la base du PRU n° 1 et de la réglementation en vigueur à l'époque ne pourrait pas trouver de nouveaux fondements légaux dans le PRU n° 2 et des textes adoptés postérieurement à sa délivrance;

Considérant que l'exécution de ce permis d'urbanisme a été suspendue par l'arrêt VERELST, n° 220.261 du 10 juillet 2012, et qu'il n'a donc reçu aucun commencement d'exécution; qu'à ce jour, il a été annulé par l'arrêt n° 224.254 du 4 juillet 2013;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard, par analogie, à la jurisprudence applicable en matière de révision d'un plan de secteur à laquelle se réfèrent les requérants, dès lors qu'en l'espèce et contrairement aux éléments de fait de celle-ci, l'autorité n'est pas en présence d'une quelconque situation infractionnelle existante qu'il conviendrait de régulariser;

Considérant que le périmètre de remembrement urbain vise tout projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics; que la circonstance qu'un périmètre de remembrement urbain soit proposé à l'adoption dans le but de modifier un premier périmètre de remembrement urbain ne paraît pas, en soi, inadmissible, même s'il est exact que l'adoption successive des diverses délibérations du conseil communal a pu semer en l'espèce une certaine confusion dans le chef des administrés; que la circonstance que l'administration ait choisi d'abroger partiellement ou de modifier le périmètre de remembrement urbain plutôt que de "faire modifier un projet d'urbanisme", ne signifie pas pour autant qu'elle aurait fait preuve de partialité sans considération de l'intérêt général; qu'ainsi, elle a pu raisonnablement estimer que la démolition du bâtiment des Colonnades, envisagée dans le projet d'urbanisme qui sous-tend le PRU attaqué, était préférable à son maintien afin d'assurer un meilleur aménagement des lieux; que si les parties requérantes ne partagent pas, en opportunité, l'appréciation de la partie adverse, ceci est sans incidence à cet égard;

Considérant que la circonstance qu'une décision prenne en compte l'existence d'un projet particulier n'a pas pour effet que cette décision ne serait pas basée sur l'intérêt général ou serait entachée de détournement de pouvoir; que le détournement de pouvoir consiste pour l'administration à exercer une de ses compétences dans l'intention exclusive ou du moins principale, soit de nuire à une personne, soit d'avantager illégitimement une personne;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas établi que l'adoption du PRU attaqué serait contraire à l'intérêt général, ni qu'elle serait constitutive d'un quelconque détournement de pouvoir, la circonstance que l'autorité considère que la démolition des Colonnades, "qui aura un impact considérable sur la perspective de la place Albert I^{er}", soit conforme au bon aménagement des lieux, étant sans incidence sur ce point; qu'au surplus, le PRU doit viser un projet d'urbanisme lequel peut être mené tant par l'autorité publique que par des particuliers (articles 181 et 58 du CWATUPE);

Considérant que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen de l'excès de pouvoir, de la "violation" de l'article 159 de la Constitution, de la violation de l'article 127 du CWATUPE, de la planche 46/8 de la carte réglementaire de l'arrêté royal du 10 septembre 1979 adoptant le plan de secteur de Charleroi, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inexactitude dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et pour autant que de besoin, de la violation des articles 19, 26, 28 et 30 du CWATUPE en ce que les actes attaqués autorisent la création d'un vaste complexe commercial et hôtelier sur une vaste superficie avec seulement quelques logements, alors que les prescriptions réglementaires du plan de secteur prévoient principalement une zone d'habitat, - qui n'autorise des activités de distribution ou des activités touristiques que si elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone -, et une zone de service public - qui n'autorise aucune des affectations autorisées par l'acte attaqué - et, accessoirement, une zone d'activité économique mixte, et alors que le mécanisme de dérogation prévu à l'article 127, § 3, du CWATUPE ne permet de déroger aux options fondamentales du plan de secteur et de son zonage que dans les limites du programme du PRU et pour autant que la nécessité de la dérogation pour la réalisation du projet sous-tendant le PRU soit démontrée dans une motivation adéquate et légalement admissible; qu'elles soutiennent que la violation du plan de secteur est manifeste dans la mesure, d'une part, où il ressort du rapport final (page 19) que la fonction de logements ne représente que 6% des superficies de plancher de l'ensemble du programme visé par le PRU alors que le plan de secteur prévoit une fonction principale d'habitat, et d'autre part, où les autorités reconnaissent la disparition de la zone d'habitat, en contradiction avec le plan de secteur et n'estiment

pourtant pas nécessaire de solliciter une dérogation alors qu'elles envisagent cette procédure de dérogation pour une zone nettement plus réduite (la ZSPEC) (page 57); qu'elles ajoutent que les actes attaqués remettent en cause de façon fondamentale tant la zone d'habitat que la zone de service public, qui n'a plus de raison d'être, que le mécanisme de dérogation prévu à l'article 127, § 3, du CWATUPE ne permet pas de déroger aux options fondamentales du plan de secteur et à son zonage, que le principe général de droit selon lequel toute dérogation ne peut remettre en cause l'économie même de la règle à laquelle elle déroge trouve son expression dans l'article 159 de la Constitution qui instaure le principe de la hiérarchie des normes, de sorte que quelles que soient les déclarations du Ministre accompagnant les réformes législatives ayant modifié l'article 127, § 3, du CWATUPE, cette disposition ne saurait, sans méconnaître le principe même de la hiérarchie des normes, s'écarter des options fondamentales du plan de secteur; que, selon elles, un PRU ne peut remettre en cause les options fondamentales du plan de secteur ou alors moyennant une motivation adéquate et légalement admissible, la démonstration d'une nécessité qui n'est pas développée dans la motivation de l'acte;

Considérant que le troisième moyen ne concerne pas le PRU en tant que tel mais le projet d'urbanisme en cause; qu'eu égard à son objet précis tel qu'il a été rappelé lors de l'examen de la recevabilité de la requête, le PRU qui constitue un contour d'une zone géographique sans en modifier lui-même les affectations ne déroge pas au plan de secteur; que le moyen est irrecevable;

Considérant que les parties requérantes prennent un quatrième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 50, 168 et 127, § 1^{er}, 8^o, du CWATUPE, de la violation des articles 2.1, 3, 5.1 et de l'annexe IV, 4 de la directive n° 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, de l'article 5 de la directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001, et du défaut de motivation des actes administratifs en ce que l'étude d'incidences relative au nouveau PRU est lacunaire; qu'elles soutiennent qu'elle ne présente en effet pas les alternatives valables au projet, en ce compris les alternatives à la démolition des Colonnades, de même qu'il n'est pas question des interrelations entre le projet envisagé et le résidu du PRU "Quartier de la Ville Basse" alors que les dispositions visées au moyen imposent au maître d'ouvrage de donner une description des effets cumulatifs du projet sur l'environnement et sur la situation existante, et de ses interrelations avec le reste du PRU originel et ce, de façon à permettre à l'autorité d'évaluer et motiver l'opportunité ou non d'autoriser le projet; que les parties requérantes font valoir que l'article 5 de la directive européenne du 27 juin 2001 n'a pas été respecté en l'espèce, que l'auteur du projet précise s'être inspiré notamment des articles 50 et 168 du CWATUPE portant sur les rapports d'incidences en cas de demande de plans communaux d'aménagement et de site à réhabiliter; que, selon elles,

conformément à la doctrine citée dans la requête unique et à la législation citée dans le projet de périmètre de remembrement urbain, la description et la justification du projet du PRU (notamment au regard des situations de substitution et de remplacement envisageables), l'évaluation du projet par rapport aux alentours, les incidences négatives du projet à moyen ou long terme, l'impact psychologique et sur le vécu dudit projet, le respect, ou plutôt le non-respect, de la zone de protection, n'ont notamment pas été suffisamment pris en considération et analysés; qu'elles ajoutent que ces explications et justifications étaient d'autant plus essentielles qu'elles ont fait et font toujours l'objet de nombreuses remarques, observations, contestations et réclamations de la part de la population, que les lacunes de "l'étude d'incidences" ont, pour le surplus, été soulevées à plusieurs reprises, tant pour les périmètres de remembrement urbain, projets de périmètres de remembrement urbain antérieurs que pour les permis délivrés sur base du périmètre de remembrement urbain antérieur; qu'elles soulignent que le défaut de motivation est ainsi évident, que "l'étude d'incidences" est lacunaire en ce qu'elle ne précise pas les moyens qui seront utilisés pour diminuer ou éviter les nuisances qui seront occasionnées, que les dispositions visées au moyen imposent d'évaluer les incidences sur l'environnement d'un projet non seulement au regard de la situation existante mais aussi au regard des projets annoncés situés à proximité se référant à cet égard à l'arrêt rendu par la Cour de Justice de l'Union Européenne dans l'affaire C-560/08, du 15 décembre 2011, que l'évaluation des incidences ne dit rien sur la coexistence du PRU attaqué et de l'ancien PRU "Quartier de la Ville Basse", que les autorités ont excédé leurs pouvoirs;

Considérant que l'objet du PRU a été précisé lors de l'examen de la recevabilité; que ce moyen est en rapport direct avec le premier moyen, en particulier la deuxième branche, et par conséquent, comme celui-ci, n'est pas sérieux pour les motifs exposés lors de l'examen du premier moyen;

Considérant que les parties requérantes prennent un cinquième moyen de la violation de l'article 209 du CWATUPE, de la violation de la zone de protection d'un bien classé (ancien hôtel des postes), place Albert I^{er}, 23 établie par arrêté du 13 mai 1992 et de l'article 205 du CWATUPE, et d'une erreur de motivation de droit;

qu'en une première branche, elles estiment qu'en prévoyant la démolition de l'immeuble des Colonnades, le PRU porte atteinte à la zone de protection relative à l'ancien hôtel des postes, bâtiment classé situé à quelques mètres;

qu'en une seconde branche, elles relèvent que le Gouvernement wallon ne rencontre pas la situation de droit du bâtiment des Colonnades en ce qu'il ne tire aucune conséquence de la situation de ce bâtiment en zone de protection, que la motivation de l'acte attaqué, qui se contente uniquement d'affirmer que le bâtiment n'est pas classé,

n'est pas adéquate car elle ne permet pas de comprendre pourquoi l'avis de la Commission royale des monuments et sites n'a pas été sollicité sur ce point, et ne justifie pas la raison pour laquelle le bâtiment peut être exproprié sans recourir à la procédure de sortie de la zone de protection prévue à l'article 205 CWATUPE;

Considérant que la première branche concerne non le PRU proprement dit mais le projet d'urbanisme; que pour les motifs exposés lors de l'examen de la recevabilité du recours, elle est irrecevable;

Considérant que la seconde branche a trait au plan d'expropriation; qu'à cet égard, l'arrêté gouvernemental d'approbation énonce ce qui suit :

" qu'en ce qui concerne les réclamations relatives aux aspects patrimoniaux et architecturaux, et particulièrement la disparition du bâtiment des Colonnades, la reconfiguration de la place fait partie des éléments majeurs du projet; que le bâtiment n'est pas classé et que toutes les demandes de classement ont été rejetées; que l'incidence du projet a été évaluée et prend également en considération cet élément";

qu'il s'ensuit que le Gouvernement wallon se réfère à la situation de droit du bâtiment des Colonnades, estimant par ailleurs que le bon aménagement des lieux résultant de la reconfiguration de la place et sur laquelle, pour rappel, se situe l'ancien hôtel des Postes, commande la démolition de ce bâtiment non classé; que la motivation de l'acte attaqué qui précise que la reconfiguration de la place fait partie des éléments majeurs du projet et qui relève que le bâtiment n'est pas classé, permet donc de comprendre la raison pour laquelle le Gouvernement wallon considère que la disparition des Colonnades ne porte pas atteinte à l'ancien hôtel des Postes; qu'en postulant que la zone de protection où se situent les Colonnades empêche la démolition de celles-ci, les parties requérantes prêtent à la zone de protection de l'hôtel des Postes une portée qu'elle n'a pas; qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un sixième moyen de la violation de l'obligation de motiver de manière adéquate, complète et précise, notamment conformément à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance et de l'inexactitude dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'obligation qui incombe à toute autorité administrative de fonder sa décision sur des motifs admissibles en droit et en fait, précis et pertinents; qu'elles soutiennent que l'acte attaqué n'a aucun autre objectif que celui de régulariser le permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2011 à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION, qu'il ressort du rapport final du 12 avril 2012 que le nouveau périmètre de remembrement urbain est proposé afin d'adapter le cadre légal à ce permis en supprimant un obstacle à sa délivrance, qu'il ne s'agit pas d'un motif légalement admissible alors qu'une abrogation partielle de périmètre, et son remplacement par un nouveau périmètre doivent notamment être justifiées et

motivées par le bon aménagement du territoire et l'intérêt public, que la réponse aux réclamations contenue dans le second attaqué est lacunaire, que la motivation reprise dans le cadre de l'étude d'incidences ne justifie pas l'abrogation du PRU originel, que les motifs sont insuffisants, erronés tant en droit qu'en fait, non pertinents et non convaincants, qu'effectivement, les objectifs poursuivis par le nouveau périmètre de remembrement urbain pouvaient être atteints par le premier PRU et reposent sur des erreurs manifestes d'appréciation, des erreurs de fait et même de droit, en ce qui concerne notamment le renforcement de la mixité des fonctions (en totale contradiction avec les prescriptions du plan de secteur), la "favorisation" des modes doux et, en particulier, l'amélioration de la liaison piétonne entre la Ville Basse et la Ville Haute (alors que le projet se développe exclusivement dans la Ville Basse et ne peut donc avoir aucun impact sur la Ville Haute et la démolition des Colonnades n'est nullement une nécessité pour favoriser la circulation piétonne au sein de la Ville Basse), la reconfiguration et le réaménagement des espaces publics en vue d'améliorer la sécurité au sein du quartier de la Ville Basse (le projet immobilier d'initiative privée mu uniquement par un désir de rentabilité commerciale et la suppression des Colonnades ne permettent pas de favoriser la sécurité du quartier), le soutien du développement économique et de l'emploi (les emplois à créer ne seront pas nécessairement attribués à des habitants de la Ville de Charleroi; le projet ne prend pas en compte les emplois perdus à la suite de la fermeture de magasins pendant les travaux ou résultant du projet de centre commercial); que, selon elles, ne constituent pas des justifications, la "favorisation" du retour en ville d'habitants qui contribuera positivement à l'économie globale de la ville et du quartier (la population majoritaire de Charleroi ne pourra pas s'installer dans les lieux en raison du coût élevé des futurs logements, les habitants actuels du quartier seront renvoyés aux portes de la ville), la mise en valeur du patrimoine et la valorisation de l'intégration de certains immeubles (sans considération patrimoniale comme par exemple l'existence de zones de protection, le projet de périmètre de remembrement urbain vise par ailleurs à démolir les Colonnades qui présente un intérêt patrimonial certain), la garantie de la maîtrise foncière (cette motivation est dénuée de toute pertinence puisque le maintien des Colonnades aurait le même effet), la justification du périmètre de remembrement urbain par rapport aux besoins sociaux visés à l'article 1^{er} du CWATUPE en ramenant des fonctions dans un quartier actuellement laissé à l'abandon et qui connaît de graves problèmes (alors qu'une majeure partie des immeubles a déjà été acquise, soit par la Ville, soit par le promoteur immobilier, et que c'est de manière tout à fait volontaire que ces bâtiments sont laissés à l'abandon); qu'elles ajoutent qu'il ne s'agit pas uniquement de justifier l'instauration d'un nouveau périmètre et qu'aucune justification particulière valable n'est fournie pour justifier l'abrogation de l'ancien PRU pour le remplacer par un nouveau, qu'hormis l'adaptation au projet d'urbanisme refusé, tous les autres motifs peuvent être transposés au premier PRU de sorte que son remplacement ne peut légalement se justifier; qu'à leur sens, il existe des

contradictions dans la justification de l'autorité par rapport au bâtiment des Colonnades, celui-ci n'étant ni vide, ni dans un état médiocre;

Considérant qu'en ce qu'il dénonce la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, le moyen est irrecevable puisque dirigé contre un acte réglementaire; que, par ailleurs, à l'occasion du deuxième moyen il a été jugé que l'adoption d'un nouveau PRU n'a pas pour but de permettre de régulariser un quelconque permis d'urbanisme; que, partant, en ce qu'il dénonce l'absence de motivation à cet égard, le moyen n'est pas sérieux; que, pour le reste, les parties requérantes critiquent le projet d'urbanisme mais non le PRU en tant que tel et elles ne contestent pas que le PRU vise un projet d'urbanisme répondant aux conditions de l'article 127, § 1^{er}, 8° du CWATUPE; que, pour ce qui a trait à la modification du premier PRU, il y a lieu d'observer que déjà, par cela seul que le PRU attaqué englobe une partie du boulevard Tirou qui ne faisait pas partie du premier PRU, il trouve sa justification; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un septième moyen de la violation notamment de l'article 181 du CWATUPE et de l'intérêt public en ce que l'acte attaqué contient un plan d'expropriation pour utilité publique alors que l'expropriation est clairement décidée pour permettre la réalisation d'un projet d'initiative privée destinée à satisfaire un promoteur immobilier au détriment des citoyens, des intérêts privés et de l'intérêt public, les quelques travaux qui toucheront l'espace public étant insuffisants pour justifier un quelconque intérêt public; que, selon elles, la circonstance que le promoteur ne soit pas encore parvenu à acquérir le bâtiment des Colonnades prouve l'attachement particulier des Carolorégiens à ce coin de ville historique et démontre que, en face de ce promoteur privé, se trouvent l'intérêt public, l'intérêt des citoyens pour le patrimoine culturel et historique de la ville;

Considérant que l'article 181 du CWATUPE dispose comme suit :

" Le Gouvernement peut décréter d'utilité publique l'expropriation de biens immobiliers compris :

[...]

5° dans un périmètre de remembrement urbain;

[...]

Peuvent agir comme pouvoir expropriant la Région, les communes, les régies communales autonomes, les intercommunales ayant dans leur objet social l'aménagement du territoire ou le logement et les établissements publics et organismes habilités par la loi ou le décret à exproprier pour cause d'utilité publique.

L'expropriation est poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans un périmètre de remembrement urbain, nonobstant l'absence d'un plan communal d'aménagement, il peut être fait application de l'article 58, alinéas 3 à 6.

[...]";

Considérant qu'en l'espèce, le rapport final du 12 avril 2012 motive le plan d'expropriation comme suit :

" L'article 181, alinéa 4 du CWATUPE, rend applicable au périmètre de remembrement urbain l'article 58, alinéas 3 à 6 du CWATUPE, ce qui conformément à l'article 58, alinéa 1^{er}, permet dans le cadre également d'un PRU, que toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre d'un PRU puissent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette faculté ouverte par le CWATUPE suppose l'établissement préalable d'un plan d'expropriation. C'est la raison pour laquelle la présente délimitation d'un PRU est également accompagnée d'un projet de plan d'expropriation.

Conformément à l'article 58 du CWATUPE, il existe une présomption d'utilité publique pour toute expropriation poursuivie dans le cadre d'un projet urbanistique qui tend à mettre en œuvre et à concrétiser les prescriptions d'un PRU. Il en va d'autant plus ainsi que le PRU s'est vu reconnaître une valeur réglementaire par le Conseil d'Etat.

Les prescriptions du PRU déterminent, en effet, l'expression actuelle du bon aménagement du territoire telle que le conçoivent les autorités compétentes. Ce faisant, le PRU participe à la définition de l'intérêt général. Partant, dès lors qu'un PRU est adopté, l'utilité de l'expropriation poursuivie pour la réalisation de tout ou partie de ce PRU est établie. Le législateur a ainsi considéré que la réalisation du bon aménagement du territoire tel qu'il est défini par le PRU, pour les parcelles reprises dans ce dernier, est présumée d'utilité publique.

Le projet de plan d'expropriation joint à la présente délimitation d'un PRU doit permettre la réalisation effective du projet d'urbanisme qui sous-tend le PRU et par là des prescriptions du PRU.

En l'espèce, le PRU permet la réalisation notamment d'un centre commercial avec une nouvelle véritable place urbaine piétonne et un redéveloppement de l'îlot Buisset. Ce projet d'urbanisme poursuit un objectif correspondant à l'intérêt général puisqu'il permet le redéveloppement économique et le redéploiement de la Ville Basse de Charleroi.

Il est donc indispensable de permettre, pour la réalisation de ce projet et donc des prescriptions du PRU, l'expropriation des biens dont le promoteur, qui porte ce projet en collaboration avec les instances compétentes, «n'est pas encore propriétaire»;

A cette fin, précisons que le pouvoir expropriant est la Ville de Charleroi";

Considérant que l'arrêté du Gouvernement justifie le plan d'expropriation comme suit :

- " Considérant que le projet de périmètre de remembrement urbain est accompagné d'un plan d'expropriation;

Considérant que ce plan d'expropriation présente un caractère d'utilité publique par l'état médiocre ou mauvais d'un certain nombre d'édifices, qu'il se justifie par la nécessité d'assurer la réalisation d'un projet d'urbanisme cohérent et volontariste et qu'il intègre les biens jouxtant les interventions les plus déterminantes du projet";

Considérant que la circonstance que le plan d'expropriation permette la réalisation d'un projet d'initiative privée ne signifie pas, d'emblée, qu'il ne présenterait pas de caractère d'utilité publique, ni qu'il serait uniquement destiné à satisfaire un promoteur immobilier au détriment des citoyens, des intérêts privés et de l'intérêt public; que les parties requérantes ne contestent pas l'exactitude du motif selon lequel le plan d'expropriation se justifie en l'espèce par la nécessité d'assurer la réalisation d'un projet d'urbanisme cohérent et volontariste prévoyant notamment le réaménagement complet de la place Albert 1^{er} et des voiries adjacentes, en intégrant les biens jouxtant les interventions les plus déterminantes du projet à cet endroit; qu'il peut être admis que de tels travaux constituent des travaux d'utilité publique, la circonstance qu'ils soient entrepris par un promoteur privé étant sans incidence à cet égard; que par ailleurs, à la supposer même établie en l'espèce, la circonstance que le promoteur ait tenté, sans succès, d'acquérir le bâtiment des Colonnades, prouve, certes, l'attachement particulier de certains propriétaires des biens situés dans celui-ci, voire leur intérêt pour le patrimoine de la ville; que cette circonstance n'est toutefois pas de nature à établir que les travaux envisagés seraient contraires à l'intérêt public; que le moyen n'est pas sérieux;

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. SAINT-LAMBERT PROMOTION est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution des actes attaqués est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le six décembre deux mille treize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.