

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 246.870 du 28 janvier 2020

A. 229.389/XIII-8797

En cause :

- 1. la société privée à responsabilité limitée
FT CHASSIS,**
 - 2. la société privée à responsabilité limitée
FT MENUISERIE,**
- ayant toutes les deux élu domicile chez
M^{es} Benoît HAVET et
Audrey ZIANS, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Ville de Charleroi,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 21 octobre 2019, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) FT CHASSIS et la S.P.R.L. FT MENUISERIE demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du fonctionnaire délégué du 22 janvier 2019 octroyant le permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'un bâtiment et de ses abords afin d'emménager divers services sur un bien situé rue Chapelle Beaussart à [...] Charleroi »; et d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 20 novembre 2019, la ville de Charleroi demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 18 décembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 janvier 2020 à 9 heures 30.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Audrey ZIANS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Marie BAZIER, *loco* M^e Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 25 juillet 2018, la ville de Charleroi introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'un bâtiment et de ses abords afin d'emménager divers services sur un bien sis rue Chapelle Beaussart à Charleroi, cadastré section A, division 15, n° 444f6.

Sont finalement annexés à cette demande les documents suivants:

- la notice des évaluations préalables des incidences sur l'environnement;
- un dossier photographique;
- le formulaire de déclaration P.E.B. initiale;
- un document de performances énergétiques et climat intérieur des bâtiments;
- un document de statistiques des permis de bâtir modèle 2;
- des plans.

Le bien litigieux est notamment repris en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

Il se situe également en zone d'aléa d'inondation par débordement de type « aléa très faible ».

2. Le 20 septembre 2018, le fonctionnaire délégué adresse un accusé de réception du dossier complet à la demanderesse.

3. Du 15 au 29 octobre 2018, une enquête publique se tient. Aucune réclamation n'est déposée à cette occasion.

4. Le 17 octobre 2018, la cellule GISER du département de la ruralité et des cours d'eau du Service public wallon de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 21 octobre 2018, la zone de secours Hainaut-Est émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 22 janvier 2019, le fonctionnaire délégué délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

7. Le 12 août 2019, les parties requérantes, propriétaire et locataire d'un bien situé au nord de la parcelle litigieuse, constate le début des travaux. Le 16 août, le conseil des parties requérantes s'adressent à la ville de Charleroi pour obtenir une copie du permis d'urbanisme. Celui-ci leur est envoyé le 20 août 2019.

8. Le 14 octobre 2019, les parties requérantes citent la ville de Charleroi devant le juge de paix afin de voir leur bâtiment désenclavé.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la ville de Charleroi, bénéficiaire du permis attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la partie adverse

La partie adverse estime que la requête est irrecevable *ratione temporis*.

Elle observe que l'acte attaqué a été délivré le 22 janvier 2019 et que la requête en suspension est datée du 21 octobre 2019.

Elle souligne que, le 30 avril 2019, la partie intervenante a adressé au fonctionnaire délégué un avis de commencement des travaux, ceux-ci étant prévus le 12 août 2019, date à laquelle ils ont effectivement commencé.

Elle relève que, dans leur citation en désenclavement, les parties requérantes précisent que les travaux ont commencé le 16 août 2019.

Elle produit deux photographies, prises les 13 et 14 août 2019, qui démontrent, à son estime, que les travaux ont débuté dès le 13 août 2019.

Elle conclut que le recours a été introduit plus de 60 jours après le début des travaux en manière telle qu'il est irrecevable.

V.2. Examen prima facie

À l'encontre d'un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié, le délai de recours est en principe de 60 jours depuis la connaissance de l'existence du permis par la partie requérante. Celle-ci peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où elle a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante.

En cas de contestation quant au moment de la prise de connaissance suffisante, la charge de la preuve incombe à la partie qui se prévaut de la tardivité du

recours. Cette connaissance peut s'établir par présomption, mais il appartient à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardivité de cette connaissance.

En l'espèce, il n'est pas soutenu que l'acte attaqué a fait l'objet d'un affichage préalablement à sa mise en œuvre.

Il ressort de la requête unique que les parties requérantes reconnaissent que les travaux ont été entamés sur le bien litigieux le « 12 août 2019 », date à laquelle elles ont appris « l'existence probable d'un permis d'urbanisme ».

En sollicitant auprès de la ville de Charleroi la copie du permis d'urbanisme par un courrier du 16 août 2019, les parties requérantes ont fait preuve de la diligence requise.

Par un courrier du 20 août 2019, la partie intervenante a communiqué l'acte attaqué aux parties requérantes.

La requête unique a été introduite le lundi 21 octobre 2019, soit dans le délai de 60 jours requis suivant la réception de la notification de l'acte attaqué.

À ce stade de la procédure, l'exception n'est pas accueillie.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèses des parties requérantes

Le premier moyen est pris de « la violation de l'article 23 de la Constitution, du plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, des articles D.IV.6 et D.IV.13 du Code du développement territorial (ci-après « CoDT »), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait et de droit dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir » .

Dans une première branche, les parties requérantes soutiennent que la motivation de l'acte attaqué afférente à la dérogation au plan de secteur ne permet pas d'établir que l'autorité a examiné si le bâtiment existant a été, soit réalisé avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, soit autorisé après cette entrée en vigueur, et si, dans cette dernière hypothèse, il a été construit conformément à l'autorisation délivrée, se bornant à indiquer que le bâtiment concerné était « déjà existant ».

Elles critiquent le fait qu'il ne soit pas non plus expliqué dans l'acte attaqué en quoi le projet ne compromettrait pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application, se limitant une nouvelle fois à énoncer une affirmation stéréotypée. Elles estiment que ces éléments ne ressortent pas non plus du dossier de demande de permis.

Elles concluent que l'acte attaqué ne comporte pas la motivation requise en application des articles D.IV.6 et D.IV.13 du CoDT.

Dans une seconde branche, elles estiment qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué les raisons pour lesquelles l'application du plan de secteur, qui demeure pourtant la règle, n'est pas souhaitable en l'espèce, ni les raisons pour lesquelles la dérogation est nécessaire. Elle souligne qu'au contraire, le projet et la dérogation qu'il suppose sont pris comme un donné par l'auteur de l'acte attaqué.

VII.2. Examen prima facie

Sur les deux branches réunies

Sur la recevabilité

Tout recours doit, pour être recevable, invoquer notamment au moins un moyen de droit, conformément à l'article 2, § 1^{er}, 3^o, du règlement général de procédure. Ce moyen doit comporter l'indication de la règle de droit qui a été violée, ainsi que l'indication claire et sans ambiguïté de la manière dont elle a été enfreinte. Il n'y a toutefois pas lieu de faire preuve d'un formalisme excessif, comme le rappelle la Cour européenne des droits de l'Homme.

En l'espèce, le premier moyen ne comporte pas de développements susceptibles de comprendre en quoi l'article 23 de la Constitution aurait été méconnu. Il n'est pas exposé non plus en quoi une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise.

En ce que le premier moyen est pris de la violation de cette disposition et de la commission d'une telle erreur, il n'est pas recevable.

Sur le fond

L'article D.IV.6 du CoDT dispose ce qui suit :

- « Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7°.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

L'article D.IV.13, alinéa 1^{er}, du même Code est rédigé comme suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
 - 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
 - 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

En l'espèce, l'acte attaqué contient la motivation suivante :

« [...]

Considérant que le projet consiste en l'aménagement et la rénovation d'un bâtiment actuellement inoccupé afin d'y aménager divers services tels que les archives de la Ville et une partie des Beaux-Arts avec des bureaux pour le travail administratif et la gestion; que le bâtiment existant sera légèrement rehaussé en raison de l'isolation de la toiture augmentant la hauteur de l'acrotère; que les tôles métalliques existantes seront peintes dans le même ton qu'actuellement; que les panneaux pleins seront, eux, remplacés par des panneaux sandwich de ton gris foncé; que les menuiseries seront remplacées par des châssis en aluminium de ton gris foncé: qu'il est également prévu la création d'un parking de 53 places, sécurisé par un nouveau portail coulissant et une nouvelle clôture, destiné au personnel le long de l'élévation latérale gauche ainsi que 16 places, pour le public, en façade avant avec emplacements PMR et motocyclistes/vélos; qu'un auvent de 7,50 m de longueur sur 2,85 m de largeur et 2,92 m de hauteur sera placé en façade avant; que celui-ci disposera d'un totem d'une même hauteur et de 1,70 m de largeur composé du logo de la Ville de Charleroi et des indications "service archives et Beaux-Arts"; que la mise en œuvre du parking et trottoir va engendrer l'abattage de 4 arbres en façade avant;

Considérant que l'article D.II.30 du Code précité stipule que "La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution. Elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activité. Y sont admises les entreprises de services qui leur sont auxiliaires ainsi que les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale. La vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité économique visée aux alinéas 1^{er} et 2. Peuvent être autorisés pour une durée limitée : 1° dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes; 2° dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables, les dépôts de boue de dragage".

Considérant, au vu des dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus, que le projet n'est pas conforme à la zone précitée; qu'en effet, la disposition précitée autorise les seules activités à caractère industriel liées à un processus de transformation, de conditionnement, de stockage, etc.; qu'une activité de stockage d'archives et administrative n'est en rien liée à une quelconque activité à caractère industriel telle qu'exigée par la dite disposition;

Considérant, eu égard à la dérogation à la zone susmentionnée, qu'il y a lieu de se référer aux articles D.IV .6 et D.IV.13 du Code, qui mentionnent ce qui suit :

Article D.IV.6 :

"Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7°.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés.

Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, peut être octroyé en dérogation au plan de secteur un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 relatif à la production d'énergie destinée partiellement à la collectivité c'est-à-dire d'énergie partiellement rejetée dans le réseau électrique ou dans le réseau de gaz naturel ou desservant un réseau de chauffage urbain.";

Article D.IV. 13 :

"Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
- 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
- 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis";

Considérant, d'une part, que l'enquête a été réalisée et n'a suscité aucune réclamation; que, d'autre part, la demande est introduite par l'administration communale de Charleroi, personne de droit public visée à l'article R.IV.22-1, 1°; que, selon l'article D.IV.22, 1°, le fonctionnaire délégué est [l'] autorité compétente;

Considérant que le projet concerne la transformation d'un bâtiment déjà existant; que l'emprise au sol de ce dernier ne sera en rien modifiée; que les aménagements au sol prévus consistent [en] la mise en œuvre de parkings ne compromettant pas la mise en œuvre du plan de secteur; que la future affectation administrative et stockage de la bâtisse n'est pas isolée au vu du bâtiment de même type situé juste à côté; que ces derniers sont en marge d'une zone d'habitat; que l'affectation proposée est justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu où celui-ci est envisagé; qu'il est prévu de rénover l'ensemble du bien actuellement vétuste et abandonné et de lui offrir une seconde vie; que, par conséquent, le projet contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis; que les conditions de l'article D.IV.13 sont rencontrées; que le projet peut être autorisé; [...] ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué décrit l'objet de la demande de permis, rappelle les dispositions de l'article D.II.30 du CoDT, constate que le projet litigieux n'est pas conforme aux prescriptions de la zone d'activité économique industrielle et en déduit qu'il y a donc lieu de faire application des articles D.IV.6 et D.IV.13 du CoDT, dont il reproduit les dispositions. Après quoi, il explicite les raisons concrètes pour lesquelles il estime pouvoir admettre la dérogation au plan de secteur. Cette motivation prend en compte les spécificités du projet au regard de la situation préexistante et ne peut être qualifiée de stéréotypée. Il n'est pas non plus démontré que l'appréciation portée repose sur une erreur de fait. Elle répond à suffisance aux conditions reprises à l'article D.IV.13, alinéa 1^{er}, du CoDT.

Les parties requérantes n'apportent pas d'élément précis et étayé susceptible de remettre en cause la régularité de la construction du bâtiment existant litigieux, de sorte que la question de savoir si le bâtiment existant a été réalisé ou non préalablement à l'entrée en vigueur du plan de secteur est dépourvue d'intérêt.

Prima facie, le premier moyen n'est pas sérieux.

VIII. Deuxième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Le deuxième moyen est pris de « la violation des articles D.VIII.7 et D.VIII.11 du CoDT ».

Les parties requérantes constatent que l'acte attaqué précise que l'enquête publique aurait eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du CoDT, qu'elle a été réalisée du 15 au 29 octobre et qu'elle n'a donné lieu à aucune réclamation ni observation.

Elles affirment que si l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ni observation, c'est parce qu'elle n'a fait l'objet d'aucune notification ni affichage, ou du moins sans affichage d'un avis visible depuis le domaine public. Elles s'appuient sur plusieurs témoignages d'occupants de bâtiments voisins du projet. Elles critiquent le fait que la tenue de l'enquête publique ne leur a pas été notifiée, alors même qu'elles occupent un immeuble situé dans un rayon de cinquante mètres du projet.

Elles en déduisent qu'elles n'ont pas pu exercer leur droit de réclamation, ni, du reste, aucun autre riverain.

Elles concluent qu'en se fondant sur une enquête publique qui n'a pas été organisée conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du CoDT, l'acte attaqué est manifestement illégal.

VIII.2. Examen prima facie

L'article D.VIII.7 du CoDT dispose comme suit :

« § 1^{er}. Les collèges communaux des communes sur le territoire desquelles s'étend le plan, le périmètre, le schéma, le guide, le permis et le certificat d'urbanisme n° 2, ou qui ont été désignées en application de l'article D.VIII.4, affichent, aux endroits habituels d'affichage, un avis d'enquête publique. L'avis peut être publié sur le site Internet de la commune concernée.

En outre, pour les plans, périmètres, schémas d'orientation locaux, permis et certificats d'urbanisme n° 2 qui couvrent un territoire de moins de cinq hectares, ils affichent dans le territoire concerné, un avis d'enquête publique, visible depuis le domaine public, à raison d'un avis par cinquante mètres de terrain situé le long d'une voie publique carrossable ou de passage, avec un maximum de quatre avis.

§ 2. L'avis d'enquête publique est affiché au plus tard cinq jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Il comporte au minimum:

- 1° l'identification du plan, périmètre, schéma, du guide, permis ou certificat d'urbanisme n° 2 et la disposition en vertu de laquelle la demande est soumise à enquête publique;
- 2° l'identification de la personne ou de l'autorité à l'initiative du plan, périmètre, schéma, du guide ou du demandeur;
- 3° la date du début et de la fin de l'enquête publique;
- 4° les jours, heures et lieu où toute personne peut consulter le dossier;
- 5° le nom et les coordonnées de la personne responsable de l'organisation des rendez-vous visés à l'article D.VIII.17, alinéa 3, ou, s'il s'agit du schéma de développement du territoire, les coordonnées et horaires d'ouverture des services ainsi que les coordonnées de la personne désignée à cette fin par le Gouvernement auprès desquels toute personne peut obtenir des explications relatives au schéma;
- 6° le destinataire et l'adresse auxquels les réclamations et observations peuvent être envoyées et la date ultime de leur envoi;
- 7° la date, l'heure et le lieu de la séance de clôture de l'enquête publique;

- 8° la nature de la décision à intervenir et l'identification de l'autorité compétente;
- 9° le cas échéant, l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales;
- 10° le cas échéant, le fait que le plan ou le schéma fait l'objet d'une procédure d'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière;
- 11° le cas échéant, le nom et les coordonnées du conseiller en aménagement du territoire et urbanisme ou du conseiller en environnement de la commune sur le territoire de laquelle est organisée une enquête publique.

§ 3. Le Gouvernement arrête le modèle d'avis d'enquête publique et peut en préciser le contenu ».

L'article D.VIII.11 du même Code dispose comme suit :

« Pour les permis et certificats d'urbanisme n° 2, dans les huit jours de l'envoi de l'accusé de réception de la demande complète ou de la demande de l'autorité compétente ou de l'autorité qui instruit le dossier, l'administration communale envoie individuellement aux occupants des immeubles situés dans un rayon de cinquante mètres mesuré à partir des limites de la ou des parcelles cadastrales concernées par le projet, un avis relatif à l'introduction de la demande d'autorisation et à la tenue de l'enquête publique.

Lorsque les occupants des immeubles concernés ont transmis à l'administration communale une adresse électronique à des fins de notification, l'envoi prévu à l'alinéa 1^{er} peut s'effectuer par cette adresse électronique ».

En l'espèce, le dossier administratif comporte notamment les documents suivants :

- l'avis d'enquête publique du 2 octobre 2018, lequel précise les modalités de l'enquête publique organisée du 15 au 29 octobre 2018 concernant la demande de permis d'urbanisme litigieuse. Cet avis est signé par le 8^{ème} échevin, sur délégation du bourgmestre, et contresigné par le directeur général, conformément aux articles L1132-3 et L1132-4 du Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation (CWaDeL);
- la demande du 2 octobre 2018 de publication de l'avis d'enquête publique sur le site internet de la partie intervenante, en application de l'article D.VIII.7, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoDT;
- les demandes du 3 octobre 2018 d'affichage de l'avis d'enquête publique aux coordinateurs des sections urbanisme de Gosselies, Marchienne-au-Pont, Marcinelle et Charleroi;
- un document non signé et non daté sur en-tête du service de l'urbanisme de la partie intervenante mentionnant la distribution d'un toute-boîte et l'affichage de l'avis d'enquête le 8 octobre 2019 sur le bien concerné;

- le procès-verbal de fin d'enquête publique du 5 novembre 2018 du collège communal de la partie intervenante, où il est notamment attesté ce qui suit :

« [...] »

Constatant que la publicité requise a été donnée, comme d'usage, à cette requête, par publication et affichage aux endroits prescrits d'un avis d'enquête, conforme à l'annexe 26 du Code du Développement territorial (CoDT), du 08/10/2018 au 29 octobre 2018 et de la mise à la disposition du public du dossier.

Certifiant que la demande a été soumise aux formalités d'enquête publique selon les modalités des articles D.VIII.7 et D.VIII.11 du CoDT.

Considérant que cet avis a été envoyé aux occupants des immeubles, en application de l'article D.VIII.11 du CoDT, situés dans un rayon de cinquante mètres mesuré à partir des limites de la ou des parcelles cadastrales concernées par la demande; [...] ».

Ces différents documents, et en particulier le procès-verbal précité, n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'inscription de faux.

Par ailleurs, compte tenu de la présomption de légalité qui est attachée aux actes administratifs, laquelle résulte des prérogatives de puissance publique reconnues aux autorités administratives, il revient à la partie qui entend en contester la légalité d'apporter des éléments suffisamment étayés et concordants tendant à remettre en cause cette présomption.

Au vu de ces différents documents, à ce stade de la procédure, les trois témoignages et attestations produites par les parties requérantes ne suffisent pas à remettre en cause la régularité présumée de l'enquête publique et, partant, de vicier l'acte attaqué.

Le deuxième moyen n'est, *prima facie*, pas sérieux.

IX. Troisième moyen

IX.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le troisième moyen est pris de « la violation de l'article D.IV.53 du CoDT ».

Les parties requérantes estiment que l'acte attaqué est assorti d'une condition laissant à son bénéficiaire une très large appréciation dans la manière

d'exécuter l'acte, s'agissant de celle de respecter les remarques émises par la cellule GISER.

Elles font valoir que la simple lecture de cette condition révèle qu'elle laisse un choix au bénéficiaire du permis (emploi du terme « ou »), ce qui ne se peut. Une telle condition est, à leur estime, manifestement illégale et son illégalité rejaillit sur l'acte attaqué.

B. La note d'observations

La partie adverse rappelle la portée de la condition attaquée assortissant l'acte attaqué et confirme que l'acte attaqué laisse à son bénéficiaire le choix entre deux modes d'exécution du permis afin de répondre aux exigences de la cellule GISER : soit faire des places de parkings, soit prévoir un système d'infiltration (noue végétalisée, bassin végétalisé,...) ou prévoir une citerne tampon ou une toiture stockante.

Elle est d'avis que le choix laissé à la partie intervenante dans l'exécution du permis n'est pas à ce point vague ou imprécis qu'il contreviendrait au prescrit de l'article D.IV.53 du CoDT, mais qu'au contraire les deux branches du choix sont précises et limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments accessoires et secondaires.

Elle conclut que la critique formulée, qui concerne uniquement le fait que la partie requérante en intervention dispose d'un choix entre les places de parkings ou la gestion des eaux, n'est pas fondée.

IX.2. Examen prima facie

L'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose comme suit :

« Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

Un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, pour autant qu'elles soient précises et limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend

d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

En l'espèce, la condition contestée impose à la bénéficiaire du permis de « respecter les remarques émises par la DGO3 — Département de la ruralité et des cours d'eau — Direction du Développement rural — Cellule GISER reprises ci-dessus ».

Il ressort de l'avis favorable conditionnel du 17 octobre 2018 de la cellule GISER, l'existence d'un choix entre deux options, reproduites dans l'acte attaqué comme suit:

« Condition :

- Faire les places de parking en matériaux drainants (ainsi que les fondations)

Ou :

- Gérer les eaux pluviales résultant de l'augmentation des surfaces imperméabilisées en calculant le volume de gestion par la méthode rationnelle en considérant une pluie de période de retour 25 ans et le couple durée-intensité le plus défavorable, en fonction du débit de fuite (5 L/s/ha ou capacité d'infiltration). Le calcul peut être fait via http://environnement.wallonie.be/inondations/files/outils/calcul_volume_bassin_orage_GT_bassins_orages_20170516.xlsx. La gestion doit être prioritairement l'infiltration (noue végétalisée, bassin végétalisé,...) et, si seulement l'infiltration n'est pas possible, rétention (citerne tampon, toiture stockante,...). L'auteur de projet doit vérifier la faisabilité de l'infiltration sur la zone et vérifier qu'elle n'ait pas d'impact sur l'aval en écoulement épidermique voir souterrain. L'infiltration n'est pas une solution si la nappe permanente est située à moins d'un mètre de fond du système d'infiltration et/ou si la capacité d'infiltration est inférieure à $5 \cdot 10^{-6}$ m/s. ».

En reprenant telle qu'elle est formulée la condition proposée par la cellule GISER sans déterminer laquelle des deux solutions techniques proposées doit être mise en œuvre, la partie adverse laisse au bénéficiaire du permis attaqué le soin d'opérer lui-même ce choix. Ce faisant, elle lui donne une marge d'appréciation dans la manière d'exécuter la condition, quant à l'opportunité de se conformer à l'une plutôt qu'à l'autre alternative.

Dans cette mesure, la condition précitée ne répond pas aux exigences ressortant de l'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT.

Le troisième moyen est, *prima facie*, sérieux.

X. Urgence

X.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Les parties requérantes constatent que le parking projeté implique la fermeture définitive de la « rue du Nord 9 » au public. Elles signalent que, depuis août 2019, la ville de Charleroi a déjà bloqué tout accès alors que cette voie est l'accès privilégié à leur bâtiment et était empruntée, tant par les camions de livraison desservant leur entreprise, que par leurs travailleurs. Elles ajoutent qu'ils doivent maintenant utiliser la « rue du Nord 8 » qui s'avère dangereuse, « ce qui rend, dans les faits, extrêmement difficile, voire quasiment impossible, tout accès » à leur bâtiment, comme en attestent les constats d'huissier, témoignages et rapports d'experts qu'elles déposent au dossier.

Elles ajoutent que, certains jours de chantier, la rue du Nord 8 est également bloquée, ce qui rend impossible tout accès à leur bâtiment.

Elles estiment que cette entrave engendre des absences de rentrée financière et les mettent en péril financier, menaçant leur survie à bref délai. Elles indiquent qu'une partie du personnel commence à craindre pour son emploi.

B. La note d'observations

La partie adverse indique que la voie d'accès rue du Nord 9 n'est pas une voirie publique mais une voirie privée qui relève du domaine privé de la ville de Charleroi. Elle ajoute que si les parties requérantes ont pu profiter de l'utilisation de cette voirie, elles n'ont acquis, sur celle-ci, aucun droit particulier qui justifierait qu'elles puissent continuer à l'utiliser. Elle soutient que les éventuelles difficultés d'accès des parties requérantes résultent de l'acte de division de 2004 bien connu des parties requérantes et qu'aucune servitude n'a été établie au bénéfice du reste du site ou des parties requérantes sur la partie gauche de sa propriété. Elle se réfère au rapport du bureau d'études NORMAND, dans lequel il est notamment précisé que la servitude de passage perpétuel correspond à la rue du Nord 8 et allée D, soit la partie située à droite du bâtiment objet du permis. Elle en conclut que l'acte attaqué n'a donc pas d'impact sur la situation des parties requérantes.

À l'audience, elle ajoute que les inconvénients vantés sont consommés dès lors que la voie du Nord 9 est fermée depuis août 2019. Elle observe à cet égard que les parties requérantes ne sont pourtant pas venues en extrême urgence.

X.2. Examen prima facie

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne «un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées».

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante.

Par ailleurs, il se déduit de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o précité que la charge de la preuve de l'urgence incombe au requérant et que cette preuve doit être apportée dans ou avec la demande de suspension.

Il n'est pas contesté que, jusqu'en août 2019, les fournisseurs, les employés et les gérants des parties requérantes ont bénéficié d'un accès aux bâtiments de celles-ci par la voie du Nord 9. Il n'est pas non plus contestable que l'exécution des travaux projetés aura pour effet de supprimer définitivement cet accès, une clôture et des barrières empêchant le passage du public étant prévues, sans qu'il faille s'interroger à ce stade sur l'existence ou non d'une servitude grevant le fond de la partie intervenante. Partant, les difficultés d'accès à leurs bâtiments alléguées par les parties requérantes, et leurs conséquences en termes de sécurité et de mise en péril financier, sont bien consécutives à la mise en œuvre du permis attaqué.

Par ailleurs, si celles-ci sont déjà avérées du fait de la fermeture consécutive au début des travaux, il n'est pas établi que l'inconvénient est consommé, les parties adverse et intervenante ne prétendant pas que les clôtures et barrières fermant définitivement l'accès sont déjà implantées.

Au vu des différentes pièces produites par les parties requérantes, il y a lieu de conclure à la gravité de l'inconvénient allégué.

L'urgence est établie.

XI. Conclusions

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la Ville de Charleroi est accueillie.

Article 2.

Est suspendue la décision du fonctionnaire délégué du 22 janvier 2019 octroyant à la ville de Charleroi un permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'un bâtiment et de ses abords afin d'emménager divers services sur un bien situé rue Chapelle Beaussart à Charleroi.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le vingt-huit janvier deux mille vingt par :

Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Anne-Françoise BOLLY