

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.775 du 17 décembre 2012

A. 205.383/XIII-6284

En cause :

1. **DE ROY** Andrée,
 2. **VERELST** Jacques,
 3. **VERELST** Caroline,
 4. **VERELST** Véronique,
- ayant tous élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Alexandre PATERNOSTRE, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

Parties intervenantes :

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

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

Vu la requête unique introduite le 25 juin 2012 par Andrée DE ROY, Jacques VERELST, Caroline VERELST et Véronique VERLELST en ce qu'elle contient une demande de suspension de l'exécution du "permis d'environnement délivré, le 26 avril 2012, par le Gouvernement wallon à la s.a. SAINT-LAMBERT PROMOTION, «visant à exploiter un centre commercial - Rive Gauche - comportant des parkings souterrains, un hôtel et du logement dans un établissement situé place Albert 1^{er} à 6000 Charleroi»";

Vu les requêtes introduites les 18 juillet 2012 et 24 septembre 2012 par lesquelles la société anonyme (S.A.) SAINT-LAMBERT PROMOTION et la ville de Charleroi demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

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

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

Vu l'ordonnance du 7 novembre 2012 fixant l'affaire à l'audience du 5 décembre 2012 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. PATERNOSTRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Y. TOURNAY, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me B. GORS, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

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

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

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

1. Le 10 mai 2011, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION introduit une demande de permis d'urbanisme ayant 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 deux îlots suivants de la ville : l'îlot dit "Albert I^{er}" et l'îlot dit "Passage de la Bourse". La construction du centre commercial nécessite la démolition partielle de ces deux îlots.

Le bien est situé en majeure partie en zone d'habitat au plan de secteur n° 6 de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979. Le Passage de la Bourse (galerie commerciale de style néo-classique du XIX^{ème} siècle) et le bâtiment de la R.T.B.F. sont affectés en zone de services publics et d'équipements communautaires, et le bâtiment commercial situé place Albert I^{er} est affecté en zone d'activité économique mixte.

Il est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) dit "de la Ville Basse" approuvé par arrêté royal du 5 avril 1967 et dans celui du P.C.A. dit "Quartier de la Sambre remblayé" approuvé par arrêté royal du 26 février 1947 et révisé à plusieurs reprises ultérieurement.

Le bien est également situé dans le périmètre de remembrement urbain (P.R.U.) - Quartier de la Ville Basse - adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 14 octobre 2010.

Le "Passage de la Bourse" est un monument classé, à tout le moins pour partie. La partie ancienne du "Passage de la Bourse", récemment rénovée, est préservée dans le cadre du projet. Par contre, le tronçon sud, qui date de 1959 et qui fait l'objet d'une procédure de déclassement non encore aboutie à ce jour, est démoli et remplacé. De même est classé l'ancien Hôtel des Postes qui se situe en bordure de la place Albert I^{er}. La place Albert I^{er} et les "Colonnades" - soit les "Galleries Albert" construites dans les années 1950 et qui comportent une douzaine de commerces et trois établissements horeca - se situent dans la zone de protection de ce dernier monument. La construction du centre commercial nécessite la démolition partielle du "Passage de la Bourse" et la démolition des "Colonnades".

Le rapport (note explicative) joint à la demande de permis d'urbanisme précise notamment que le projet, intitulé "projet Rive Gauche", porte sur la réalisation d'un projet mixte à caractère principalement commercial dans l'hyper centre de Charleroi et qu'il s'inscrit dans le cadre d'une démarche plus large, actuellement en cours, de revitalisation de la ville basse initiée par la ville de Charleroi dans le but de redynamiser ce cœur de ville et de répondre de manière durable aux problèmes chroniques d'insécurité, de prostitution et de dégradation du bâti.

Le rapport précise, en son point "2. Le projet - Eléments principaux", ce qui suit :

- " Le projet s'articule autour d'un nouvel axe commercial reliant la place Buisset à la place Albert I^{er} et comporte une liaison avec le Passage de la Bourse.

La programmation du projet Rive Gauche est la suivante :

- un ensemble d'unités commerciales, intégrées dans un spacieux centre commercial d'environ 31.600 m² de surface GLA (Gross Lettable Area) répartis sur 4 niveaux (-1, 0, +1, +2)
- un parking souterrain comprenant 759 places de parkings sur environ 24.000 m²
- un hôtel de 108 chambres sur la place Albert I^{er}
- 10 logements reconditionnés dans le Passage de la Bourse
- environ 6.800 m² d'espace garde-meuble en sous-sol.

Le projet prévoit, en outre, une reconfiguration complète de la place Albert I^{er}, comprenant la suppression de l'immeuble actuel des Colonnades, la suppression du parking en surface qui monopolise aujourd'hui l'espace de cette place et la mise en espace partagé (priorité aux piétons et modes doux) de la place et une partie du boulevard Tirou.

Un autre projet indépendant, mais porté par une société rassemblant les mêmes promoteurs, se développera sur l'îlot voisin, situé le long des quais de la Sambre entre la place Buisset et la rue du Canal.

Bien que la présente note ne concerne aucunement cet autre projet, il nous semble utile de préciser que cet autre projet prévoit la réalisation d'environ 5.000 m² de commerces et 7.000 m² de logements, dont une partie pourra être affectée à la réalisation d'une structure d'accueil touristique ou d'une auberge de jeunesse. Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement relatifs à cet autre projet devraient être introduites quelques semaines après celui-ci".

La demande est accompagnée d'une note sur les dérogations et l'évolution du projet par rapport au P.R.U. "Passage de la Bourse".

2. Le 17 mai 2011, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION introduit auprès de la ville de Charleroi une demande de permis d'environnement pour l'exploitation d'un centre commercial, d'un parking souterrain d'une capacité de 759 automobiles et de 16 motocyclettes, d'un hôtel d'une capacité de 108 chambres, de deux restaurants de respectivement 1.000 et 240 couverts par jour, et de 10 logements.

Le projet est situé au centre de Charleroi, dans un îlot formé par les rues Puissant, Léopold, du Collège, de Marchienne, par la place Albert I^{er} et par le boulevard Joseph Tirou.

3. Le 9 juin 2011, le département du réseau du Hainaut et du Brabant wallon, direction des routes de Charleroi, émet un avis rédigé notamment comme suit :

" Etant donné que ce projet modifie considérablement la configuration du Boulevard Tirou, voirie de compétence régionale, et que les aménagements projetés sont de nature à restreindre cette voirie à un intérêt purement local, je ne peux marquer accord sur les principes du projet que dans le cas d'une remise du Boulevard Tirou à la ville. En effet, la configuration projetée de cette voirie ne correspond plus du tout à une fonctionnalité régionale.

Par ailleurs, le volet «mobilité» développé dans l'étude d'incidences ne permet pas d'identifier clairement quels sont les reports de trafic sur les autres voiries. La modélisation présentée ne permet pas de conclure que le projet ne génère pas d'impact problématique au niveau des carrefours, notamment à l'ouest du projet.

En conséquence, je ne suis pas en mesure d'émettre un avis sur les améliorations à apporter en matière d'infrastructure routière ni sur les charges d'urbanisme à imposer au promoteur suite aux reports de trafic engendrés par son projet.

Mon but n'est pas de mettre en cause cet ambitieux développement, mais je souhaite disposer de tous les éléments pertinents afin de pouvoir remettre un avis.

[...]"

4. Une enquête publique commune à la demande de permis d'urbanisme et à la demande de permis d'environnement est organisée sur le territoire de la ville de Charleroi du 14 juin 2011 au 13 juillet 2011. Elle suscite 85 lettres de réclamations, observations et oppositions au projet et trois pétitions avec 54 signatures.

5. Le 14 juin 2011, le département de l'énergie et du bâtiment durable, direction de l'organisation des marchés régionaux de l'énergie, émet un avis défavorable au motif que la demande ne contient pas de formulaire d'engagement P.E.B. (performance énergétique des bâtiments), rendu obligatoire par l'article 568 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

6. Le 20 juin 2011, la S.N.C.B. HOLDING signale qu'elle n'a pas d'objection à formuler à l'encontre du dossier.

7. Le 22 juin 2011, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

8. Le 23 juin 2011, le département des voies hydrauliques de Namur, direction de Charleroi, signale qu'il n'a aucune remarque particulière à émettre au sujet de la demande.

9. Dans son avis du 4 juillet 2011, le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable estime que le résumé non technique est de qualité satisfaisante et remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Conseil sont prises en compte.

10. Le 12 juillet 2011, la direction des services techniques, cellule mobilité, de la ville de Charleroi émet un avis favorable conditionnel.

11. Le 15 juillet 2011, le service régional d'incendie émet un avis favorable conditionnel.

12. Le 28 juillet 2011, le département du sol et des déchets, office wallon des déchets, direction de la politique des déchets, émet un avis sur la demande.

13. Le 1^{er} août 2011, le département de l'environnement et de l'eau, direction des eaux de surface, émet un avis favorable.

14. Le 2 août 2011, l'Agence wallonne de l'air et du climat émet un avis favorable conditionnel.

15. Le 14 septembre 2011, le fonctionnaire technique notifie au collège communal de Charleroi la prorogation de trente jours du délai de transmission de son rapport de synthèse relatif à la demande de permis d'environnement.

16. Le 18 octobre 2011, le fonctionnaire technique transmet au collège communal de Charleroi un rapport de synthèse et une proposition d'octroi du permis d'environnement sollicité.

17. Le 14 novembre 2011, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION. Cette décision fait l'objet de plusieurs recours en suspension et en annulation auprès du Conseil d'Etat.

18. Le 15 novembre 2011, le collège communal de Charleroi délivre le permis d'environnement "tenant compte des plans modifiés adoptés en séance du conseil communal du 12 octobre 2011 et visant la création d'une voirie dans l'axe de la rue de Marchienne, moyennant le respect des conditions d'exploitation précisées par

la présente décision pour l'établissement suivant : exploitation d'un centre commercial, d'un parking souterrain d'une capacité de 759 automobiles et de 16 motocyclettes, d'un hôtel d'une capacité de 108 chambres, de deux restaurants de respectivement 1.000 et 240 couverts par jour et de 10 logements. [...]".

19. Cette décision est portée à la connaissance de la population par l'affichage d'un avis effectué par le collège communal sur le bien concerné par le projet et aux endroits habituels d'affichage du 25 novembre au 16 décembre 2011. Huit recours sont introduits contre ce permis d'environnement auprès du Gouvernement wallon.

20. Le 8 février 2012, la Commission royale des monuments, sites et fouilles signale au fonctionnaire technique qu'elle maintient son avis défavorable émis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, notamment au motif que le projet implique la démolition des Colonnades dont la commission a reconnu la valeur patrimoniale et pour lesquelles elle a introduit une demande de classement en 2010.

21. Le 23 février 2012, le fonctionnaire technique signale au ministre la prolongation de trente jours du délai de transmission du rapport de synthèse.

22. Le 23 février 2012, le département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, cellule "Aménagement - Environnement", émet un avis favorable sur la demande de permis d'environnement.

23. Le 26 mars 2012, le fonctionnaire technique compétent sur recours transmet au ministre un rapport de synthèse sur recours et une proposition de décision. Il propose au ministre de modifier la décision prise en première instance.

24. Le 26 avril 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité délivre le permis d'environnement sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

25. Le 26 avril 2012, l'acte attaqué est notifié aux diverses parties intéressées.

26. L'arrêt VERELST et VERELST, n° 220.261, du 10 juillet 2012, suspend l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2011 par le fonctionnaire délégué à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION;

Considérant que, par une requête introduite le 18 juillet 2012, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, par une requête introduite le 24 septembre 2012, la ville de Charleroi demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que son exécution immédiate risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des dispositions planologiques, des articles 10, 11 et 23 de la Constitution, des articles 26, 28, 111 à 114, 127 et 132bis du CWATUPE, du plan de secteur de Charleroi, adopté par un arrêté royal du 10 septembre 1979, du P.C.A. n° 5011-PCA-059-01 "Ville basse" approuvé par un arrêté royal du 5 avril 1967 et le P.C.A. n° 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 et révisé à de nombreuses reprises, du périmètre de remembrement "Ville Basse", adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 14 octobre 2010, du schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.), adopté par un arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 1999, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, des principes généraux de bonne administration, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs;

Considérant que, dans une première branche, ils soutiennent que l'acte attaqué se réfère à tort à l'article 132bis du CWATUPE pour rendre applicable les dérogations accordées dans le permis d'urbanisme à la demande de permis d'environnement et viole, en conséquence, cette disposition ainsi que les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'à leur sens, l'article 132bis du CWATUPE énonce en effet que "Les dérogations accordées en application de la section 2 et de la section 9 du présent chapitre sont applicables aux actes relevant d'autres législations qui sont relatifs au même projet"; qu'ils affirment que les dérogations accordées aux dispositions planologiques applicables l'ont été en application de l'article 127, § 3, du CWATUPE alors que cet article ne relève ni de la section 2, ni de la section 9 du chapitre du CWATUPE où l'on retrouve l'article 132bis, si bien que cette disposition ne pouvait s'appliquer;

Considérant que, dans une deuxième branche, ils soutiennent que, en toute hypothèse, l'article 132bis, précité, n'autorise pas la délivrance d'un permis d'environnement contraire aux dispositions planologiques applicables et que les dérogations accordées à plusieurs dispositions planologiques sont irrégulières; qu'ils font valoir que l'acte attaqué autorise, en se fondant à tort sur l'article 127, § 3, du CWATUPE, le projet qui fait l'objet de la demande de permis à s'écarter du plan de secteur, des plans communaux d'aménagement (P.C.A.), du périmètre de remembrement urbain (P.R.U.) "Ville Basse" ou encore du schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.);

que, quant au plan de secteur, les requérants soutiennent encore qu'en autorisant le projet sur la base d'une motivation erronée, inadéquate et contradictoire, l'acte attaqué méconnaît les articles 26, 28 et 127, § 3, du CWATUPE, les principes de bonne administration, ainsi que les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils exposent que l'exploitation du projet, situé principalement en zone d'habitat où cette fonction est déjà en péril, n'est pas compatible avec la destination de cette zone; qu'ils ajoutent que le projet est aussi situé de manière résiduaire en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur et que cette exploitation n'est pas plus compatible avec la destination de cette zone; qu'à leurs yeux, ni le commerce, ni le logement ne constituent, en effet, des services publics destinés à couvrir un projet social au sens de l'article 28 du CWATUPE;

que les requérants estiment que les dérogations aux P.C.A. dérogatoires "Ville Basse" et "Quartier de la Sambre remblayé" autorisées par l'acte attaqué violent ces P.C.A. dérogatoires ainsi que l'article 127, § 3, du CWATUPE et les principes de bonne administration et les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils soutiennent que le projet dont l'exploitation est autorisée par l'acte attaqué méconnaît notamment les règles du P.C.A. dérogatoire "Ville Basse" relatives à la profondeur et à la hauteur des bâtiments, au nombre d'étages, au type de toiture ou encore à l'obligation de prévoir un garage minimum par appartement; qu'ils exposent qu'il contrevient également au P.C.A. dérogatoire "Quartier de la Sambre remblayé" "en ce qu'il prévoit des constructions en zone de voiries ainsi que la démolition des colonnades"; qu'ils ajoutent qu'il ne respecte pas non plus les plans d'alignement des rues prévus par deux P.C.A. dérogatoires, précités; qu'ils font aussi valoir que l'existence d'un P.R.U. ne permet pas à une autorité de vider les dispositions planologiques applicables à la zone de leur substance; que, selon eux, l'autorité est toujours contrainte d'exposer comment un projet s'écarte des P.C.A. et pourquoi ses dérogations sont acceptables, nécessaires et indispensables; qu'ils affirment que les nombreuses dérogations aux P.C.A. dérogatoires envisagées par le promoteur ont pour effet de priver ces P.C.A.

déroatoires du moindre effet; qu'ils observent que la seule explication que l'acte attaqué avance pour justifier l'ensemble des dérogations, c'est "la nécessité de mettre en œuvre une opération de requalification des fonctions urbaines" et concluent qu'une telle motivation générale et stéréotypée est, à l'évidence, insuffisante pour justifier les nombreuses dérogations qui ne sont en rien exceptionnelles et qui ont pour effet de vider les P.C.A. déroatoires de leur substance;

que les requérants prétendent que l'acte attaqué porte atteinte aux dispositions du P.R.U. "Ville Basse", fait un usage abusif de l'article 127, § 3, du CWATUPE, méconnaît les principes de bonne administration et que sa motivation sur ce point est contraire aux articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils observent que l'acte attaqué ne mentionne pas que le projet dont il autorise l'exploitation déroge en plusieurs points au P.R.U. "Ville Basse" adopté par le Gouvernement wallon le 14 octobre 2010, notamment en ce qu'il permet la démolition de l'immeuble des Colonnades, la reconfiguration de la forme de la place Albert 1^{er} et un empiètement sur le domaine public; qu'ils constatent aussi que l'auteur de l'acte attaqué justifie encore une fois le non-respect des dispositions planologiques en se fondant sur l'article 127, § 3, du CWATUPE qui permet à un permis de s'écarter d'un plan de secteur ou d'un P.C.A., notamment lorsqu'il autorise les travaux situés dans un P.R.U.; qu'ils estiment que ces dérogations à un outil planologique réglementaire sont toutefois irrégulières dès lors qu'elles portent atteinte à des options fondamentales du P.R.U., qu'elles ne sont ni nécessaires ni exceptionnelles et qu'elles ne sont, en toute hypothèse, pas justifiées de manière adéquate; qu'ils font encore valoir que la ville de Charleroi est bien consciente de cette situation puisqu'elle a entamé la procédure d'adoption d'un nouveau P.R.U. "Rive Gauche" qui prévoit notamment l'abrogation du P.R.U. "Ville Basse", entré en vigueur il y a à peine plus d'un an;

qu'ils soutiennent enfin que le projet dont l'exploitation est autorisée par l'acte attaqué contrevient au S.D.E.R. applicable à la zone, et méconnaît le principe de bonne administration dont le devoir de minutie et les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils constatent que le S.D.E.R. prévoit en effet notamment de "renforcer la centralité en redéveloppant les fonctions polarisatrices dans les cœurs des villes : protéger les fonctions faibles par rapport aux fonctions fortes telles que le logement ou le commerce de proximité, susceptibles d'être exclus par la spéculation immobilière; assurer l'aménité de l'espace public; assurer la mixité de fonctions"; qu'ils indiquent que, en l'espèce, le projet dont l'exploitation est autorisée ne protège pas les fonctions faibles contre la spéculation immobilière, et permet au contraire à cette dernière de pratiquement les éliminer; qu'ils expliquent que la mise en œuvre et l'exploitation du projet entraîneront ainsi la disparition de nombreux logements et commerces de proximité, notamment

l'immeuble des Colonnades, et feront disparaître toute mixité de la zone; qu'ils ajoutent que les espaces publics sont cédés gratuitement au bénéficiaire du permis ou tout entier aménagés dans le souci de favoriser le complexe commercial;

Considérant que la partie adverse répond, sur la première branche, que la référence faite à la section 9 dans l'article 132bis du CWATUPE a été introduite par l'article 91 du décret-programme du 3 février 2005 et que, depuis lors, le décret du 30 avril 2009 a modifié la numérotation des sections concernées, que l'article 132bis du CWATUPE contient une erreur de renvoi en ce qu'il se réfère toujours à la section 9, qui entre-temps est devenue la section 8, que le Conseil d'Etat a néanmoins déjà eu l'occasion de juger dans l'arrêt TONDEUR, n° 205.827, du 25 juin 2010, que l'article 132bis, alinéa 1^{er}, du CWATUP se réfère aux dérogations "accordées" dans le cadre de la police de l'urbanisme et que les travaux préparatoires de la disposition précisent que "les dérogations visées à l'article 132bis concernent un projet, c'est-à-dire une opération qui requiert aussi et d'abord un permis d'urbanisme dont la demande et la délivrance en dérogation est précisément la condition qui permet que la dérogation bénéficie ensuite aux actes relevant d'autres polices (Doc. Cons. Rég. wall., sess. 2001-2002, n° 309/1, commentaires des articles, p. 52)", si bien que le Conseil d'Etat a conclu qu'un permis d'environnement peut bénéficier des dérogations visées aux articles 113 et 127 du CWATUP lorsqu'un permis d'urbanisme contenant de telles dérogations a été préalablement octroyé pour le même projet ou lorsqu'il s'agit d'un permis unique et que tel est le cas en l'espèce;

Considérant que la partie adverse répond que la deuxième branche du présent moyen est irrecevable; qu'elle soutient que les critiques des requérants visent en réalité non l'acte attaqué mais les dérogations octroyées par le fonctionnaire délégué dans le permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2011 pour la construction du projet concerné; qu'elle conclut que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que l'intervenante S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION estime, quant à la première branche, que l'article 132bis du CWATUPE vise tant les dérogations octroyées dans le cadre du permis d'urbanisme sur la base des articles 111 à 114 du CWATUPE que l'écart aux plans d'aménagement octroyé sur la base de l'article 127, § 3, du même Code; qu'elle expose que, même si l'article 132bis, alinéa 1^{er}, du CWATUPE fait référence aux dérogations consenties notamment en application de la "section 9", il y a lieu d'entendre, en réalité par-là, après la réorganisation des différentes sections du chapitre III, celles qui le sont en application de la "section 8" sous laquelle est désormais placé l'article 127 du CWATUPE; qu'à son sens, en effet, la "section 9", erronément visée par l'article 132bis, ne concerne que les charges d'urbanisme; qu'elle conclut que c'est à bon droit que l'autorité compétente s'est fondée sur l'article 132bis pour faire bénéficier le permis

d'environnement de l'application faite par le fonctionnaire délégué dans le cadre de la délivrance du permis d'urbanisme de l'article 127, § 3, du CWATUPE et que la première branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant que l'intervenante S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION estime, quant à la deuxième branche,

- que l'auteur de l'acte attaqué a minutieusement examiné la compatibilité du projet avec les prescriptions du plan de secteur, des plans communaux d'aménagement applicables et du P.R.U., et qu'il a indiqué de manière claire et précise les motifs pour lesquels il a délivré le permis d'environnement au regard des prescriptions d'aménagement en vigueur,
- que l'acte attaqué fait application de l'article 132bis du CWATUPE et que les dérogations aux prescriptions urbanistiques, dans le cadre du permis d'environnement, ont été régulièrement octroyées,
- que l'article 127, § 3, du CWATUPE a une portée générale et permet de s'écarter de l'ensemble des prescriptions du plan de secteur et des P.C.A. et donc, a fortiori, lorsqu'une demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans le périmètre d'un P.R.U.,
- que l'application de cette disposition pour le permis d'urbanisme est admissible dans la même mesure pour le permis d'environnement sur la base de l'article 132bis du CWATUPE,
- que tant le permis d'urbanisme que l'acte attaqué justifient à suffisance la nécessité de s'écarter des prescriptions du P.C.A. et du plan de secteur,
- que le permis attaqué ne porte pas atteinte à la zone d'habitat; que le permis d'urbanisme et le permis d'environnement attaqué ne remettent pas en cause l'ensemble de la zone de service public; que conformément à l'article 26 du CWATUPE, l'activité commerciale n'est pas exclue en zone d'habitat, qu'en l'espèce, la zone d'habitat est extrêmement vaste, que le projet ne s'implante que sur une partie limitée de celle-ci de sorte qu'une inversion de zone est exclue et que le permis d'urbanisme et le permis d'environnement contiennent les motifs qui justifient que le projet s'écarte de la prescription concernée du plan de secteur,
- que l'acte attaqué ne méconnaît par ailleurs pas les P.C.A. applicables à la zone, que le P.R.U. permet, sur la base de l'article 127, § 3, du CWATUPE, de s'écarter de toutes les dispositions des P.C.A., que c'est à bon droit, à la suite du permis d'urbanisme, que l'autorité compétente, par application de l'article 132bis, a justifié le fait que le permis d'environnement puisse, en l'espèce, s'écarter des prescriptions des P.C.A. applicables,
- que bien qu'ayant été qualifié d'acte réglementaire par la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le P.R.U. n'en est pas moins un outil optionnel et opérationnel, qu'il s'ensuit que le projet qui sous-tend le P.R.U., comme le P.R.U. lui-même, ne sont pas figés, qu'ils sont au contraire susceptibles d'évoluer et qu'il

n'est donc ni illégal, ni illogique que le permis d'urbanisme soit délivré en s'écartant, le cas échéant, des prescriptions du P.R.U.;

qu'elle soutient que ce qui vaut pour le permis d'urbanisme vaut également pour le permis d'environnement, sur la base de l'article 132bis du CWATUPE, et fait valoir que le fonctionnaire délégué a apprécié l'évolution du projet par rapport au P.R.U. pour le permis d'urbanisme, que l'auteur de l'acte attaqué a fait siens les motifs raisonnablement admissibles pour lesquels le fonctionnaire délégué estimait pouvoir délivrer un permis d'urbanisme qui s'écarte sur certains points du P.R.U. et que, partant, la critique manque en droit; qu'elle ajoute que le S.D.E.R. n'a que valeur indicative et qu'il ne revient pas à l'autorité délivrant le permis d'environnement de justifier la compatibilité du permis d'environnement avec le S.D.E.R., celui-ci étant dénué de toute valeur réglementaire et que, à cet égard, le moyen manque en droit; qu'elle conclut que la seconde branche du deuxième moyen est irrecevable et, à tout le moins, non fondée;

Considérant, sur la première branche, que l'article 132bis, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

" Les dérogations accordées en application de la section 2 et de la section 9 du présent chapitre sont applicables aux actes relevant d'autres législations qui sont relatifs au même projet";

que le décret du 30 avril 2009 "modifiant le [CWATUP], le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques", modifie la numérotation de certaines sections du CWATUP comme suit :

" Art. 78. Dans la Section 9 du chapitre III du titre V du Livre I^{er} du même Code, sont apportées les modifications qui suivent :

- 1° le numéro de la section devient 8;
- 2° dans la section 8 nouvelle, au début de l'article 127, § 1^{er}, les mots « 84, § 1^{er}, et 89» sont remplacés par les mots qui suivent : «88, 89, 107 et 109»;
- 3° dans le même paragraphe, le point 10° est supprimé;
- 4° dans le même article, § 4, alinéa 2, un point 1° est inséré, rédigé comme suit :
« 1° soixante jours lorsque les actes et travaux sont d'impact limité et que la demande ne requiert ni mesures particulières de publicité ni l'avis de la commission communale»;
- 5° dans le même alinéa, les points 1° et 2° deviennent les points 2° et 3°.

Art. 79. Dans le chapitre III du titre V du Livre I du même Code, est insérée une Section 9 nouvelle contenant un article 128 nouveau remplaçant l'article 128 et rédigée comme suit : « Section 9. - Des charges d'urbanisme.

[...]»";

que, en ce qu'il se réfère encore à la section 9, devenue la section 8 à la suite de la modification précitée, l'article 132bis du CWATUPE contient donc une erreur; que l'article 132bis, alinéa 1^{er}, du CWATUPE se réfère aux dérogations "accordées" dans le cadre de la police de l'urbanisme; que les travaux préparatoires de la disposition précisent ce qui suit :

" Les dérogations visées à l'article 132bis concernent un projet, c'est-à-dire une opération qui requiert aussi et d'abord un permis d'urbanisme dont la demande et la délivrance en dérogation est précisément la condition qui permet que la dérogation bénéficie ensuite aux actes relevant d'autres polices" (Doc. Cons. Rég. wal., sess. 2001-2002, n° 309/1, commentaires des articles, p. 52);

qu'il apparaît ainsi qu'un permis d'environnement peut bénéficier des dérogations visées aux articles 113 et 127 du CWATUPE lorsqu'un permis d'urbanisme contenant de telles dérogations a été préalablement octroyé pour le même projet ou lorsqu'il s'agit d'un permis unique; que, en l'espèce, le fonctionnaire délégué a délivré le 14 novembre 2011 à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION un permis d'urbanisme "relatif à un bien sis sur l'îlot formé par les rues Puissant, Léopold, du Collège, de Marchienne et Place Albert I^{er} à Charleroi et ayant pour objet la construction d'un centre commercial de 31.000 m² GLA, d'un hôtel et de 108 chambres, de parkings souterrains, de logements, ainsi que le réaménagement complet de la Place Albert I^{er} et des voiries adjacentes"; que ce permis est accordé en dérogation aux dispositions planologiques, par application de l'article 127, § 3, du CWATUPE qui relève de la section 8 du chapitre III du CWATUPE; que le permis d'environnement attaqué, qui concerne le même projet, pouvait donc bénéficier de ces dérogations; que la première branche du deuxième moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, sur la seconde branche, que les consorts VERELST ont introduit une demande de suspension et une requête en annulation contre le permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2011 par le fonctionnaire délégué; que l'arrêt n° 220.261, du 10 juillet 2012, a suspendu l'exécution de ce permis d'urbanisme;

Considérant que, dans cet arrêt, le Conseil d'Etat a jugé comme suit :

" [...]

Considérant que les requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des dispositions planologiques, de la Constitution et notamment de ses articles 10, 11 et 23, du CWATUPE et notamment de ses articles 26, 28, 114 et 127, du plan de secteur de Charleroi adopté par un arrêté royal du 10 septembre 1979, du périmètre de remembrement «Passage de la Bourse» adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 14 octobre 2010, du P.C.A. n° 5011-PCA-059-01 «Ville basse» approuvé par un arrêté royal du 5 avril 1967, du P.C.A. n° 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 et révisé à de nombreuses reprises, du schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.) adopté par un arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 1999, de la loi du 29 juillet 1991 «relative à la motivation formelle des actes administratifs»

notamment de ses articles 2 et 3, des principes généraux de bonne administration, et de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs;

[...]

Considérant 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^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o 7^o et 8^o, 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 coeur 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 PCA 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";

Considérant qu'il n'y a pas lieu de remettre cette appréciation en cause; que la deuxième branche du moyen est sérieuse en ce qu'elle invoque, d'une part, l'illégalité des dérogations aux plans communaux d'aménagement qui ont été accordées dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme et, d'autre part, la répercussion de cette illégalité sur le permis d'environnement attaqué qui ne peut bénéficier de dérogations régulières aux plans d'aménagement précités;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que la première requérante précise qu'elle est propriétaire d'un immeuble situé au numéro 2 de la rue de Marchienne, entre la place Albert I^{er} et l'Eglise Saint-Antoine, dans lequel elle réside avec son mari, le second requérant, et ses deux filles, et qu'ils y exercent leurs activités professionnelles puisqu'ils sont respectivement secrétaire de direction, directeur et employées de l'établissement de couture DE ROY, depuis la sortie de la guerre; qu'elle indique que cet immeuble est situé en bordure du projet, pratiquement à l'intersection des zones 2 et 3 identifiées par le demandeur de permis, que la mise en œuvre du projet est dès lors de nature à leur causer des préjudices graves et difficilement réparables liés à la perturbation de leur cadre de vie et à leur activité professionnelle;

Considérant que les requérants relèvent que le projet dont l'exploitation est autorisée par l'acte attaqué est un projet mixte, qui aurait en principe dû être soumis à un permis unique, que lorsqu'on apprécie les incidences que le projet dont l'exploitation est autorisée par l'acte attaqué est susceptible d'engendrer, on doit dès lors avoir égard à la globalité de ce projet et tenir compte des incidences que la mise en œuvre du permis d'environnement et du permis d'urbanisme sont susceptibles de produire pour les riverains immédiats d'un tel projet, et que l'acte attaqué leur causera un préjudice grave et difficilement réparable lié, d'une part, aux travaux de construction du projet et, d'autre part, à l'existence et à l'exploitation du projet à côté de leur domicile et de leur magasin.

Considérant que, en ce qui concerne les préjudices graves et difficilement réparables liés aux travaux, les requérants soutiennent que l'acte attaqué leur causera un préjudice grave et difficilement réparable lié à la durée des travaux de construction; qu'ils font valoir le gigantisme du chantier, l'atteinte à la stabilité de leur immeuble, le passage de nombreux véhicules et camions, les problèmes de mobilité et de stationnement, les poussières, les nuisances sonores et vibrations, l'impact du désamiantage sur leur santé, l'atteinte à leur activité commerciale, voire même leur faillite;

Considérant que, en ce qui concerne le préjudice lié à l'existence et à l'exploitation du projet autorisé, les requérants constatent que le projet en cause prévoit la construction, à l'arrière de l'immeuble des requérants, d'un hôtel dont les étages techniques auront une hauteur de 28 mètres de haut, soit de 10 mètres de plus que celui des requérants et des autres immeubles du quartier; qu'ils soutiennent qu'il en résultera un préjudice visuel et que, en outre, l'implantation de ces locaux techniques (hottes des restaurants du centre commercial et de l'hôtel, climatisation de l'hôtel, etc.) constituera également une importante source de bruits et d'odeurs à quelques mètres de leur habitation et à proximité de leurs chambres; qu'ils soutiennent aussi que la mobilité du quartier et les possibilités d'atteindre leur immeuble et leur commerce risquent également d'être fortement affectées puisque le projet mixte autorisé par l'acte attaqué prévoit la fermeture totale de la rue de Marchienne à la circulation automobile et même, le cas échéant, sa fermeture nocturne pour les piétons et qu'il entend diminuer drastiquement le nombre d'emplacements de parking existants dans le quartier (de 2.000 emplacements à +/- 1.500 places), qu'il ne prévoit, par ailleurs, que la construction d'un parking sous-terrain dont il diminue le nombre de places de 759 initialement demandées à 650 alors que d'après les propres conseillers commerciaux du promoteur, un tel nombre de places n'est pas de nature à absorber les besoins en stationnement des clients du centre commercial, de ses employés, de l'hôtel, des logements à construire et qu'il en va a fortiori de même pour les besoins en stationnement des logements et des commerces

existants; qu'ils constatent, en outre, que les demandes de permis relatifs à l'îlot Buisset, qui constitue un élément du projet Rive Gauche, ne prévoient pas la construction d'emplacements de parking pour les 4.500 m² supplémentaires de commerces prévus dans cet îlot, en sus des bureaux et autres logements qui y seront construits, vont également entraîner une augmentation de la demande de stationnement; qu'ils affirment que la mise en œuvre et l'exploitation de ces deux projets concomitants entraîneront une carence d'emplacements de parking dans le quartier et que les requérants en souffriront dès lors qu'il ne leur sera plus possible de se garer ou de se faire déposer dans leur rue et qu'ils seront même bien souvent dans l'impossibilité de trouver une place de parking à proximité de leur domicile et de leur lieu de travail; qu'ils se réfèrent en cela au rapport déposé par l'auditeur rapporteur dans le cadre de la demande de suspension du permis d'urbanisme relatif au projet litigieux;

Considérant que la partie adverse répond qu'en ce qui concerne les travaux de construction, le préjudice grave et difficilement réparable ne trouve pas sa cause directe dans la mise en œuvre du permis d'environnement litigieux, mais bien dans la mise en œuvre du permis d'urbanisme du 14 novembre 2011; qu'elle estime ensuite que les requérants restent en défaut de démontrer l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable qui dépendrait uniquement de la mise en œuvre du permis d'environnement litigieux; qu'elle soutient qu'ils n'indiquent en effet pas à suffisance la position géographique de leur immeuble par rapport au projet et qu'ils n'exposent pas plus si le préjudice visuel allégué concerne des pièces de vie ou non; qu'elle ajoute que le préjudice de vue allégué est dû à l'urbanisation d'une zone dont c'est la vocation et que c'est donc le fait même d'habiter en ville qui est ici en cause, où l'on s'expose nécessairement à des vis-à-vis; qu'elle écrit aussi que les requérants restent en défaut de démontrer in concreto les préjudices liés aux odeurs et bruits qu'ils allèguent; qu'à son sens, il convient de rappeler, en ce qui concerne la fermeture totale de la rue de Marchienne, que l'acte attaqué est un permis d'environnement octroyé pour l'exploitation d'un centre commercial, et non pour des modifications de voiries; qu'elle fait valoir que le préjudice allégué ne trouve dès lors pas sa cause directe dans la mise en œuvre du permis d'environnement litigieux, mais bien dans la mise en œuvre du permis d'urbanisme du 14 novembre 2011; qu'elle remarque enfin que les requérants restent en défaut de démontrer in concreto une carence d'emplacements de parking dans le quartier; qu'à cet égard, la partie adverse rappelle que si des incidences de l'aménagement de la voirie existent - quod non - ceux-ci ne peuvent être dissociés de leur contrepartie, qui consiste en l'amélioration du cadre de vie que le projet ambitionne d'apporter, dont il n'est pas établi qu'elle serait illusoire, et qui est de nature à accroître l'attrait du quartier et l'achalandage des commerces qui y sont établis; qu'elle conclut que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant que l'intervenante S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION estime que les requérants n'apportent pas la preuve de leur préjudice; qu'elle soutient que l'exposé de ce préjudice est quasi identique au préjudice invoqué à l'appui de la demande de suspension introduite contre le permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2011 à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION et qu'il découle donc de ce dernier permis et non pas de l'acte attaqué; qu'elle conclut que les requérants ne démontrent pas que l'exécution du seul permis d'environnement serait susceptible de leur causer un risque de préjudice grave et difficilement réparable; que, à titre subsidiaire, elle précise qu'elle entend prendre des mesures pour limiter les inconvénients liés au chantier et considère que le préjudice invoqué de ce chef est hypothétique, que les gênes inhérentes à la réalisation de travaux de construction sont temporaires, qu'elles font partie des inconvénients qu'implique la vie en société et qu'elles ne peuvent être considérées comme constitutives d'un préjudice grave difficilement réparable; qu'elle ajoute que les palissades sont destinées à assurer la sécurité dans et aux alentours directs du projet et que les requérants restent en défaut de prouver que la présence de palissades le long d'un chantier serait constitutif d'un risque de préjudice, fût-il visuel, grave et difficilement réparable, que les requérants n'établissent pas que la présence d'engins de chantier serait constitutive d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable, que les travaux de construction du parking ne se font pas à proximité immédiate de l'immeuble des requérants et qu'aucun trou de plus de 20 mètres ne sera creusé à la limite de celui-ci, que le risque lié à la stabilité de leur immeuble est purement théorique et que, en toute hypothèse, elle s'est engagée à réaliser un état des lieux contradictoire des bâtiments en périphérie immédiate du projet et à obliger l'entrepreneur de contracter une assurance pour couvrir les éventuelles remises en état nécessaires; qu'elle note encore :

- que le risque, non démontré, lié à l'évacuation des terres par les camions et au nombre de camions n'est pas propre et personnel aux requérants, lesquels ne démontrent pas que l'ensemble des camions destinés au chantier passeront nécessairement devant leur bien,
- que la rue de Marchienne est déjà aujourd'hui une rue piétonne et que le projet autorisé par l'acte attaqué ne modifie pas le caractère piéton de cette rue,
- qu'il est faux de prétendre que des tonnes de poussière seront générées constamment durant le chantier et qu'elle s'est engagée à prendre les mesures nécessaires pour limiter les conséquences de celui-ci sur la qualité de l'air de sorte que ce risque n'est absolument pas avéré,
- que le risque de préjudice découlant de l'impossibilité de vendre des vêtements durant le chantier n'est pas avéré et s'apparente à un risque de préjudice purement financier,
- qu'elle s'est engagée à imposer à l'entrepreneur des exigences destinées à limiter l'impact sonore du chantier,

- que le risque d'atteinte à la santé en raison du désamiantage n'est pas établi,
- que le risque d'atteinte à l'activité des requérants est dénué de tout fondement puisque que leur magasin restera totalement accessible durant le chantier,
- que, de surcroît, ce risque s'apparente également à un risque de préjudice purement financier, lequel n'est pas difficilement réparable puisqu'il peut être entièrement compensé par l'octroi de dommages et intérêts,
- qu'un risque de faillite ou de cessation définitive d'une part importante de leurs activités n'est absolument pas démontré et est purement hypothétique;

que, quant aux préjudices liés à l'exploitation du projet, l'intervenante estime :

- que l'étude d'incidences a mis en évidence que le projet autorisé par l'acte attaqué améliore, en ce qui concerne la luminosité et l'ensoleillement, la situation actuelle des requérants,
- que le préjudice visuel dont ils se plaignent résulte d'une mauvaise présentation et appréciation du projet, que par rapport au front bâti actuel, il y aura un niveau en plus, que l'hôtel sera quant à lui construit en retrait, ce qui limitera l'impact visuel, que le préjudice n'est donc ni avéré, ni grave et tient, pour le surplus, au milieu urbain, dans lequel le projet s'implante,
- que les locaux techniques, implantés sur le toit de l'immeuble en projet, ne sont pas installés à proximité immédiate des fenêtres des requérants, que, de même, l'évacuation des fumées et des vapeurs ne se fait pas en façade de rue mais par le toit, ce qui assure leur évacuation et leur dispersion dans l'air et que le préjudice vanté est donc hypothétique,
- que le projet n'aura pas pour conséquence de fermer la rue de Marchienne, que seul le nouvel accès donnant sur la place réaménagée pourrait, le cas échéant et selon la volonté des autorités communales, être fermé la nuit, que la rue de Marchienne a été refaite dans le cadre du projet Phénix et est destinée, désormais, à être piétonnière et fermée à la circulation automobile, à l'aide de bornes amovibles actionnables uniquement par les riverains de la rue, que le projet litigieux ne modifie absolument pas ces caractéristiques actuelles de la rue de Marchienne,
- que le fait qu'actuellement certaines voitures seraient stationnées rue de Marchienne est irrégulier, compte tenu de la volonté de la ville de Charleroi de mettre cette rue en piétonnier et ne pourrait justifier un risque de préjudice relatif à la mobilité de cette rue,
- que le commerce des requérants n'est absolument pas mis en cause puisqu'il n'entrera pas en concurrence directe avec les enseignes du centre commercial,
- que, pour le surplus, le préjudice vanté par les requérants s'apparente à un risque de préjudice financier, qui à défaut d'être spécialement étayé d'un quelconque élément concret, doit être rejeté, dès lors qu'il ne constitue pas un risque de préjudice grave et difficilement réparable;

qu'elle conclut que les requérants restent en défaut de démontrer que l'acte attaqué leur causerait immédiatement, directement et personnellement un risque de préjudice qui soit grave et difficilement réparable et que le présent recours doit dès lors être déclaré irrecevable;

Considérant que, dans sa requête en intervention, la ville de Charleroi estime que le préjudice lié aux travaux est temporaire et ne peut être constitutif d'un préjudice grave difficilement réparable, que rien ne permet d'affirmer que les travaux ne seront pas réalisés dans le respect des règles de l'art, ce qui implique le respect de la stabilité et de la sécurité des constructions voisines, et que les requérants ne produisent aucun rapport d'un homme de l'art attestant de la mise en péril de leur santé suite aux travaux de désamiantage ou de la stabilité de leur immeuble; qu'elle soutient que le préjudice lié à l'exploitation du projet est décrit de manière théorique; qu'elle estime :

- que, en ce qui concerne le problème de mobilité, le projet ne modifie pas le statut de la voirie tel qu'il résulte de la mise en œuvre du projet Phénix 1,
- que les parkings existants et à créer offriront un nombre d'emplacements suffisants et que l'affirmation selon laquelle, après les travaux, l'offre de places ne sera pas suffisante n'est pas établie, que les requérants n'exposent pas comment les problèmes d'accès durant les travaux et de parking après la réalisation de ceux-ci sont susceptibles de leur causer personnellement un préjudice grave et difficilement réparable,
- qu'ils ne soutiennent pas que ces problèmes priveraient leur immeuble de toute aisance de voirie ou seraient de nature à mettre en péril leur activité commerciale et professionnelle,
- que, en tout état de cause, ils pourraient obtenir réparation d'un tel préjudice sur la base de l'article 544 du Code civil et de la théorie des troubles de voisinage de sorte qu'il n'est pas difficilement réparable;

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la requête unique contient "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice"; que, pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa requête unique, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant que cette obligation a plusieurs corollaires :

- le requérant supporte la charge de la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la requête unique doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments ainsi avancés dans la requête unique, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;
- ce risque doit s'apprécier au moment de l'introduction du recours, outre qu'il doit perdurer jusqu'à ce que le Conseil d'Etat statue sur la demande de suspension;

Considérant que, bien que le projet Rive Gauche consiste en un projet mixte au sens de l'article 1^{er}, 12°, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, il n'a pas fait l'objet d'une demande de permis unique, mais bien d'une demande de permis d'urbanisme et d'une demande de permis d'environnement séparées conformément à l'article 81, § 1^{er}, dudit décret, puisqu'il est relatif à des biens immobiliers visés à l'article 109 du CWATUPE, et notamment des biens classés;

Considérant que le législateur a entendu ne pas soumettre à la procédure du permis unique les projets mixtes qui sont relatifs à un immeuble classé, mais a maintenu dans ce cas la nécessité d'un permis d'urbanisme et d'un permis d'environnement; qu'il s'ensuit que dans le cas d'un tel projet, comme le souligne à l'audience la ville de Charleroi, il y a lieu, en référé, de distinguer les préjudices qui trouvent leur cause dans le permis d'urbanisme des préjudices qui découlent de l'exécution du permis d'environnement;

Considérant que, s'agissant d'une requête dirigée contre un permis d'environnement, doivent être examinées les incidences sur l'environnement, non pas du projet de construction, mais celles de l'exploitation des installations classées et de celles qui forment avec celles-ci un tout, autorisée par le permis d'environnement;

Considérant que les préjudices causés par l'exécution des travaux, tels qu'ils sont présentés par les requérants, ne sont pas liés à l'exécution du permis d'environnement;

Considérant que le projet en cause prévoit la construction, à l'arrière de l'immeuble des requérants, d'un hôtel dont les locaux techniques (hottes des restaurants du centre commercial et de l'hôtel, climatisation de l'hôtel, etc.) sont situés sur le toit de celui-ci; que cet hôtel est situé à quelques mètres à peine de la maison des requérants; que des installations de ce type ne sont pas inhabituelles dans le centre d'une ville de plus de deux cent mille habitants et que leur présence n'est pas a priori de nature à causer un préjudice grave; que les requérants restent en défaut de démontrer avec quelque précision que l'exploitation de ces installations, dans les conditions autorisées par l'acte attaqué, risque de leur causer un préjudice grave;

Considérant que, parmi les préjudices allégués liés aux problèmes d'accès et de mobilité, les requérants mettent en évidence la réduction du nombre d'emplacements de parking; qu'il ressort du dossier que le projet initial prévoyait 950 emplacements de parking sous la place Albert I^{er}; que le projet modifié à la suite de la réalisation de l'étude d'incidences n'en prévoit plus que 759; que les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14 juin au 13 juillet 2011 dénonçaient notamment l'insuffisance du nombre de places de parking; que le permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2011 à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION par le fonctionnaire délégué réduit le nombre d'emplacements à 650; que ce chiffre est considéré comme insuffisant par la demanderesse de permis même; qu'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"; que, ce faisant, le fonctionnaire délégué n'autorise pas, d'ores et déjà, la création de nouveaux emplacements de parking à cet endroit; que le permis d'environnement réduit à 650 le nombre d'emplacements autorisés "au nombre d'emplacements octroyés dans ledit permis d'urbanisme" (motifs, page 31, et dispositif, page 33); que la réduction du nombre d'emplacements de parking en exploitation, par rapport au nombre de places actuellement disponibles, est ainsi la conséquence du permis d'environnement autant que du permis d'urbanisme; que l'exploitation autorisée par l'acte attaqué est de nature à causer un préjudice bien réel découlant d'une insuffisance d'emplacements de stationnement dans le quartier, et notamment, à proximité de la maison des requérants; que ceux-ci en seraient directement et personnellement affectés; qu'en centre urbain, un tel préjudice est grave et difficilement réparable;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

Les demandes d'intervention introduites par la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION et par la ville de Charleroi sont accueillies.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du 26 avril 2012 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne accordant à la société anonyme SAINT-LAMBERT PROMOTION un permis d'environnement visant à exploiter un centre commercial - Rive Gauche - comportant des parkings souterrains, un hôtel et du logement sur un bien situé à Charleroi, rue Puissant, rue Léopold, rue du Collège, rue de Marchiennes et place Albert 1^{er}.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-sept décembre deux mille douze par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. PAQUES.