

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 73.956 du 28 mai 1998

A.78.086/XIII-559

En cause : 1. **l'Association sans but lucratif
PROTECTION ET SAUVEGARDE DU QUARTIER
DU SPORTING,**
2. **MONNOM** Nelly,
3. **FRANCK** Marie-Christine,
4. **DETHIER** Robert,
5. **GHYS** Erna,
ayant tous élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Clémentine 3
1190 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1190 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme CREDIT COMMUNAL
DE BELGIQUE,**
boulevard Pachéco 44
1000 Bruxelles,
2. **la Ville de Charleroi,**
ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 1^{er} avril 1998 par l'association sans but lucratif PROTECTION ET SAUVEGARDE DU QUARTIER DU SPORTING, Nelly MONNOM, Marie-Christine FRANCK, Robert DETHIER et Erna GHYS tendant à la suspension de l'exécution des deux permis de bâtir délivrés le 2 février 1998 par le fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la Région wallonne à la ville de Charleroi, et relatifs à :

1. la réalisation des extensions provisoires du stade communal de Charleroi en vue d'y accueillir l'EURO 2000 par :
 - la construction d'un troisième niveau de gradins dans la tribune n° 3;
 - la construction de deux tribunes provisoires installées de part et d'autre de la tribune n° 1;
 - le montage d'un chapiteau sur le parking situé derrière la tribune n° 1;
 - l'installation d'escaliers de secours pour l'évacuation des deux tribunes provisoires situées de part et d'autre de la tribune n° 1;
 - l'installation de deux nouvelles rangées de sièges au point bas des gradins inférieurs de chaque tribune;
2. l'aménagement du stade communal de Charleroi et des voiries voisines par :

- la démolition de la tribune n° 3 et des gradins debout situés aux angles sud-est et nord-est;
- la démolition des toitures des tribunes situées derrière les buts;
- la construction d'une nouvelle tribune n° 3 à l'est du terrain;
- la transformation des tribunes situées derrière les buts;
- le réaménagement complet des vestiaires;
- l'aménagement des abords du stade et des voiries;

Vu la requête introduite simultanément par les mêmes requérants qui demandent l'annulation des actes précités;

Vu les requêtes introduites les 24 avril et 11 mai 1998 par lesquelles la société anonyme CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE et la ville de Charleroi demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 11 mai 1998 fixant l'affaire à l'audience du 20 mai 1998 à 9.30 heures;

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

Vu l'arrêt n° 73.820 du 20 mai 1988 accueillant les demandes en intervention introduites par la société anonyme CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE et la ville de Charleroi dans la procédure en référé et rejetant la demande de mesures provisoires avec astreinte d'extrême urgence;

Vu la notification de cet arrêt aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me G. VAN HOOREBEKE, loco Me Fr. MAUSSION, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante et Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} VOGEL, auditeur adjoint;

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

Considérant que les faits de la cause peuvent être résumés comme suit :

La ville de Charleroi a posé sa candidature pour l'organisation du championnat d'Europe de football "EURO 2000" qui se déroulera en Belgique et aux Pays-Bas du 10 juin au 2 juillet 2000.

Conformément aux exigences de l'U.E.F.A., le stade communal de Charleroi doit être agrandi pour atteindre une capacité de 30.000 places assises. Il comporte actuellement environ 18.000 places dont une grande partie de

places debout. Il est prévu qu'après l'EURO 2000, la capacité du stade sera ramenée à environ 25.000 places assises.

Pour le financement des travaux, un contrat de leasing a été conclu le 25 mars 1998 entre la ville de Charleroi et la S.A. CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE. Ce contrat prévoit que les travaux seront exécutés par la S.A. CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE sur la base d'un droit de superficie que la ville lui concède sur la totalité du site du stade communal.

Ce droit de superficie est accordé en garantie du remboursement de l'emprunt contracté par la ville et s'éteindra automatiquement avec l'apurement de cette dette. A l'expiration du droit de superficie, les travaux deviendront la propriété de la ville de Charleroi sans indemnité. Pendant la durée du contrat de superficie, la ville de Charleroi sera locataire des nouvelles constructions. La ville approuve et signe les plans et cahiers des charges, auxquels aucune modification ne peut être apportée sans son consentement.

Le stade communal de football de Charleroi se trouve établi depuis 1939 dans le quartier dit du Sporting. Le 6 avril 1967, un arrêté royal a approuvé le plan particulier d'aménagement n° 5081/20 dit du "Quartier du Sporting".

Le projet d'aménagement du stade prévoit que l'assise d'une des nouvelles tribunes doit empiéter sur la voirie de la rue des Sports. Par des délibérations des 23 avril 1997 et 3 juillet 1997, la ville de Charleroi a dès lors décidé de supprimer une partie de la voirie de la rue des Sports et de l'intégrer dans le domaine privé de la ville.

Ces délibérations ont été annulées par la députation permanente du conseil provincial du Hainaut le 4 septembre 1997 au motif que la suppression partielle de la voirie de la rue des Sports aurait nécessité la révision préalable du plan particulier d'aménagement du Quartier du Sporting par l'Exécutif.

Les deux demandes de permis de bâtir ont été introduites par la ville de Charleroi respectivement les 9 et 22 septembre 1997 selon la procédure de l'article 45 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.).

Le 16 septembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi a émis l'avis favorable requis par l'article 45 du C.W.A.T.U.P.

Les deux demandes de permis de bâtir sont parvenues à la direction de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire le 23 septembre 1997.

Les demandes mentionnaient toutes deux que "le projet s'écarte des prescriptions du plan particulier d'aménagement dans la mesure où le stade empiète sur le domaine voyer actuel de la ville et sur la zone adjacente affectée aux bâtiments publics".

Une enquête publique a eu lieu du 29 octobre 1997 au 12 novembre 1997. Elle a suscité 168 réclamations et une pétition comportant 1.860 signatures.

Le service aménagement urbain-voirie-charroi de la ville de Charleroi a analysé ces réclamations et y a répondu dans un document daté du 17 novembre 1997, qui a été approuvé par le collège des bourgmestre et échevins le 9 décembre 1997.

Par une première délibération du 18 décembre 1997, le conseil communal de la ville de Charleroi a pris la décision suivante :

- " - la partie de la voirie communale de la rue des Sports reprise au plan ci-annexé est désaffectée et son assiette est intégrée dans le domaine privé de la ville de Charleroi;
- le droit de superficie sur la parcelle intégrée au domaine privé de la ville de Charleroi conformément à l'article 1^{er} est cédé en totalité au CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE pour effectuer les travaux repris dans les demandes de permis de bâtir relatif à la modernisation du stade du Sporting de Charleroi introduite par la ville;
- la présente délibération n'entrera en vigueur qu'en cas de délivrance par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne des permis de bâtir mentionnés ci-dessus".

Le même jour, il décide de "solliciter de l'Exécutif régional wallon la révision du plan particulier d'aménagement (...) tant au niveau de ses prescriptions urbanistiques que de la dérogation au plan de secteur".

Les deux permis de bâtir litigieux ont été délivrés par le fonctionnaire délégué le 2 février 1998.

Le permis relatif aux extensions provisoires contient le dispositif suivant :

- " Le permis est délivré au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi qui devra :
- 1) limiter la hauteur de la tribune 3 après l'événement EURO 2000 dans son stade définitif à une hauteur de 22 mètres;
- 2) l'ensemble des constructions provisoires prévues pour l'événement EURO 2000 devra impérativement être démonté après celui-ci;
- 3) le démontage du troisième niveau de la tribune 3 et des installations temporaires sera prévu tel que précisé dans le planning de chantier c'est-à-dire pendant les mois de juillet, août, septembre 2000".

Le permis relatif à l'aménagement du stade et des voiries voisines contient le dispositif suivant :

" Le permis est délivré au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi qui devra :

- 1) supprimer la partie de la tribune 2 qui déborde dans la zone d'espaces verts reprise au P.P.A.;
- 2) limiter la hauteur de la tribune 3 dans son stade définitif à une hauteur de 22 mètres".

Les deux permis mentionnent notamment dans leurs considérants que "la dérogation projetée au plan particulier d'aménagement est justifiée par le caractère d'utilité publique d'un projet visant à aménager des infrastructures sportives communales en vue d'assurer la sécurité du stade et son adaptation à des événements sportifs de grande envergure".

La députation permanente du conseil provincial du Hainaut a rejeté, en date du 12 février 1998, le recours introduit contre la première délibération du 18 décembre 1997 précitée.

Un recours en annulation a été introduit contre ladite délibération par Nelly MONNOM, deuxième requérante dans la présente procédure (A.77.539/XIII-597);

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des prescriptions du plan particulier d'aménagement du Quartier du Sporting à Charleroi, des articles 14, 40, 41, 45, 198, 251 et 252 du C.W.A.T.U.P., en vigueur à la date des actes attaqués, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'erreur dans les motifs des actes; qu'en une première branche, les requérants soutiennent en substance que le recours à l'article 45 du C.W.A.T.U.P. serait un détournement de procédure, que le véritable maître de l'ouvrage serait la S.A. CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE, qui, n'étant pas une personne de

droit public au sens de l'article 198 du C.W.A.T.U.P., n'aurait pu agir selon la procédure de l'article 45 du C.W.A.T.U.P. et que la ville de Charleroi se serait substituée au véritable maître de l'ouvrage afin qu'il puisse être dérogé au plan particulier d'aménagement du Quartier du Sporting en faisant l'économie de la procédure de révision de celui-ci;

Considérant que les parties adverse et intervenantes soutiennent qu'aucune disposition du C.W.A.T.U.P. n'impose que le demandeur d'un permis de bâtir soit titulaire d'un droit de bâtir;

Considérant que l'article 45, § 1^{er}, du C.W.A.T.U.P. est rédigé comme suit :

" Par dérogation à l'article 41, le permis est délivré par l'Exécution ou son délégué lorsqu'il est sollicité par une personne de droit public désignée par l'Exécutif ou lorsqu'il concerne l'établissement d'installations, lignes et canalisations d'utilité publique, y compris les lignes électriques, sur le territoire de deux ou plusieurs communes.

Le collège des bourgmestre et échevins émet au préalable son avis dans les trente jours. Si ce délai n'est pas respecté, l'avis est réputé favorable.

Le permis peut être refusé pour les motifs, être assorti de conditions et consentir les dérogations, prévus aux articles 41, 42, 43 et 48. En outre, lorsqu'il s'agit de travaux d'intérêt public, le fonctionnaire délégué peut accorder le permis en s'écartant d'un plan d'aménagement communal, d'un règlement communal ou d'un plan d'alignement d'une voie communale, de l'avis favorable du collège. En cas d'avis défavorable, la décision est réservée à l'Exécutif";

Considérant que la ville de Charleroi est propriétaire du terrain sur lequel les travaux de construction faisant l'objet des permis litigieux doivent être exécutés; que, cependant, en raison du droit de superficie concédé à la S.A. CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE, elle n'en est plus que le tréfoncier, le droit de bâtir sur ledit terrain revenant au superficiaire conformément à l'article 1^{er} de la loi du 10 janvier 1824 concernant le

droit de superficie; que la convention conclue entre la ville de Charleroi et la S.A. CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE prévoit d'ailleurs, en son point D, que "la ville s'engage à prendre en location les constructions érigées" lesquelles, selon le point C.2, deviendront la propriété de la ville sans indemnité au terme du droit de superficie;

Considérant que la procédure particulière de l'article 45 du C.W.A.T.U.P., qui est dérogatoire à la procédure ordinaire visée à l'article 41 du même Code, est établie au profit d'une "personne de droit public désignée par l'Exécutif"; que l'article 198 du C.W.A.T.U.P. énonce les diverses personnes de droit public qui peuvent bénéficier de la procédure particulière, parmi lesquelles figurent les communes;

Considérant que cette procédure particulière tient donc soit à la qualité du demandeur de permis, soit à l'objet des travaux cités à l'article 45 précité, cette dernière hypothèse n'étant pas celle en cause en l'occurrence; qu'ainsi, s'agissant d'une dérogation à l'article 41, la personne de droit public visée à l'article 198 doit être titulaire du droit de bâtir, ou à tout le moins doit pouvoir elle-même mettre à exécution le permis que lui délivrera le fonctionnaire délégué en application de l'article 45 précité; qu'étant donné qu'un tel permis peut être délivré selon les conditions particulières prévues à l'article 45, § 1^{er}, alinéa 3, du Code, moins contraignantes que selon le droit commun, il ne peut avoir pour effet de permettre à une personne autre que le demandeur dudit permis, personne qui est du point de vue du droit civil titulaire du droit de bâtir alors que le demandeur de permis ne l'est pas, de bénéficier d'un permis de bâtir qu'elle n'aurait pu obtenir selon les modalités dérogatoires de l'article 45; qu'en outre, il ressort de l'article 49 du Code que c'est le bénéficiaire du permis qui doit commencer les travaux dans l'année de la délivrance du permis; qu'ainsi, la ville de Charleroi, bénéficiaire

des permis attaqués, ne peut en céder le bénéfice à la S.A. CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE pour que celui-ci, seul titulaire du droit de construire, puisse procéder aux travaux de construction ainsi autorisés; que, dès lors, l'introduction par la ville de Charleroi de demandes de permis de bâtir et leur délivrance par le fonctionnaire délégué selon les modalités dérogatoires de l'article 45 du C.W.A.T.U.P., alors que la ville n'a pas le droit de mettre en oeuvre ces permis à défaut de disposer d'un quelconque droit de bâtir, et alors qu'elle ne peut en céder le bénéfice au titulaire du droit de bâtir, lequel ne pourrait jamais se prévaloir de l'article 45 précité, constituent un détournement de procédure; qu'en sa première branche, le moyen est sérieux;

Considérant, quant au préjudice grave et difficilement réparable que risque de causer l'exécution immédiate des permis attaqués, que les requérants font valoir d'une part que lesdits permis dérogent au plan particulier d'aménagement créant une rupture de l'équilibre qui doit exister dans le quartier concerné, et d'autre part que les constructions autorisées s'implantent dans un "environnement urbanisé" et plus précisément dans un "quartier à caractère résidentiel"; qu'ils relèvent encore que l'exploitation du stade actuel de football pose de nombreux problèmes et que ceux-ci seront accrus si les nouvelles constructions sont réalisées; qu'ils soulignent l'ampleur du projet, la hauteur des tribunes, en particulier de l'une d'elles, provoquant une "impression d'écrasement" des habitations voisines, et la perte de luminosité et d'ensoleillement due à l'édification desdites tribunes notamment en ce qui concerne les requérants FRANCK et DETHIER; qu'ils font par ailleurs état des problèmes de circulation et de l'insécurité accrue aux alentours du stade;

Considérant qu'il est indéniable que les constructions autorisées par les permis attaqués sont de grande

ampleur eu égard à l'environnement bâti et non bâti du stade; que, comme le relève le fonctionnaire délégué, "le projet se situe dans un contexte présentant une grande diversité bâtie (alternance de gabarits différents, implantation par rapport à la voirie variable) (...)" ;

Considérant que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, le caractère provisoire des travaux autorisés par l'un des deux permis attaqués n'est pas de nature à réduire la gravité du préjudice résultant de l'exécution de ce permis et le caractère difficilement réparable de ce préjudice pendant l'existence des constructions ainsi autorisées;

Considérant que, s'il est vrai que le stade existe depuis 1939, il est tout aussi vrai qu'un environnement constitué notamment d'habitations s'est développé autour de ce stade de sorte que, depuis lors, le caractère du quartier a évolué; que cette évolution ne peut être ignorée pour apprécier la gravité du préjudice allégué; qu'à cet égard, la notice d'évaluation préalable des incidences reconnaît que "les habitations de la rue des Sports et les appartements de la rue de la Neuville, en raison de la proximité du projet, sont les parties les plus perturbées par le nouveau stade; c'est pourquoi des mesures d'accompagnement sont prévues :

- plantation d'arbres rue des Sports et à divers endroits autour du stade;
- plantation de plantes grimpantes le long des murs périphériques du stade ou réalisation de fresques murales;
- réaménagement de la rue de la Neuville et de la rue des Sports";

que de telles mesures sont assez minimales par rapport à l'ampleur des nouvelles constructions; que la notice relève d'une part que "les façades à rue des habitations de la rue des Sports sont exposées à l'ouest-nord-ouest" et qu'"elles ont donc le soleil durant l'après-midi" et d'autre part que "l'ombre projetée par la tribune 3 sur les habitations de la rue des Sports est assez limitée", qu'"elle ne concerne que quelques habitations (celles situées entre le square et la rue de la Neuville)", que "parmi celles-ci, certaines seront très peu perturbées" et que "de manière générale, l'ombre se marquera surtout pendant l'après-midi et plus particulièrement sur les habitations situées dans la partie nord de la rue"; qu'en ce qui concerne la rue de la Neuville, en particulier l'immeuble à appartements, la notice admet qu'il est plus affecté par la perte d'ensoleillement; que la figure II.4.6. contenue dans la notice révèle une perte importante d'ensoleillement pour la plus grande partie de la moitié inférieure de l'immeuble;

Considérant que le caractère résidentiel du quartier, notamment des rues des Sports et de la Neuville, même s'il n'est pas exclusif, est confirmé par la notice d'évaluation; que, comme le souligne encore la notice, "le gabarit des nouvelles tribunes est augmenté de manière significative", ce qui est singulièrement vrai en ce qui concerne la nouvelle tribune n° 3 à l'angle des rues des Sports et de la Neuville; qu'une telle ampleur alliée à une augmentation considérable du nombre de spectateurs entraînera un accroissement du trafic dans les rues avoisinantes dont le gabarit restera d'une manière générale inchangé et ce quelles que soient les mesures adoptées quant à la circulation, et un sérieux accroissement du nombre de véhicules à la recherche d'un parking de proximité, notamment pendant l'EURO 2000;

Considérant que les divers éléments précités constituent ensemble un risque de préjudice grave

difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate des actes attaqués;

Considérant que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution des actes attaqués sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution des deux permis de bâtir délivrés le 2 février 1998 par le fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la Région wallonne à la ville de Charleroi, et tendant à :

1. la réalisation des extensions provisoires du stade communal de Charleroi en vue d'y accueillir l'EURO 2000 par :
 - la construction d'un troisième niveau de gradins dans la tribune n° 3;
 - la construction de deux tribunes provisoires installées de part et d'autre de la tribune n° 1;
 - le montage d'un chapiteau sur le parking situé derrière la tribune n° 1;
 - l'installation d'escaliers de secours pour l'évacuation des deux tribunes provisoires situées de part et d'autre de la tribune n° 1;
 - l'installation de deux nouvelles rangées de sièges au point bas des gradins inférieurs de chaque tribune;

2. l'aménagement du stade communal de Charleroi et des voiries voisines par :

- la démolition de la tribune n° 3 et des gradins debout situés aux angles sud-est et nord-est;
- la démolition des toitures des tribunes situées derrière les buts;
- la construction d'une nouvelle tribune n° 3 à l'est du terrain;
- la transformation des tribunes situées derrière les buts;
- le réaménagement complet des vestiaires;
- l'aménagement des abords du stade et des voiries.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-huit mai 1900 nonante-huit par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.