

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 254.320 du 10 août 2022

A. 236.919/XIII-9719

En cause : 1. **VALEMBOIS** Joëlle,
 2. **VILAIN** Daniel,
 3. **ROUSSEAUX** Eric,
 4. **CATHERINE** Bernard,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Laurent DELMOTTE et
 Marie-Cécile FLAMENT, avocats,
 avenue Hermann-Debroux 40
 1160 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Sébastien DEPRÉ, Maxime CHOMÉ et
Florence HUMBLET, avocats,
place Flagey 7
1050 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

la société anonyme United Real Estate,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivier DI GIACOMO et
Renaud SMAL, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 29 juillet 2022, Joëlle Valembois, Daniel Vilain, Eric Rousseaux et Bernard Catherine demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision prise par la commission de recours en matière d'implantations commerciales le 28 juin 2022, qui octroie un permis intégré à la SA United Real Estate ayant pour objet la construction d'un

ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 5.525 m², de 166 appartements et de 424 places de parking sur un bien situé avenue Wanderpepen à Binche.

II. Procédure

2. La note d'observations de la partie adverse et le dossier administratif ont été déposés.

Par une ordonnance du 1^{er} août 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 août 2022.

Par une requête introduite le 7 août 2022, la SA United Real Estate demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a fait rapport.

M^e Marie-Cécile Flament, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{es} Maxime Chomé et Florence Humblet, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Renaud Smal, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendue en son avis conforme.

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. Note d'audience

3. Les requérants ont déposé une « note de plaidoiries ». Cette note n'est pas prévue par l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État et ne requiert donc pas de réponse formelle. La communication d'une telle note par écrit avant l'audience doit se comprendre comme un geste de courtoisie envers les autres parties et le Conseil d'État. Elle n'est pas prise en considération comme pièce de procédure mais uniquement à titre informatif. En outre dans la mesure où les requérants développeraient dans cette note ou dans leur plaidoirie à l'audience, des arguments qu'ils n'ont pas exposés dans la requête alors qu'ils auraient pu le faire, il n'en est pas tenu compte par le Conseil d'État.

IV. Faits utiles à l'examen de la cause

4. Le 15 juillet 2021, la SA United Real Estate introduit une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale nette de 5.525 m², de 166 appartements et 424 places de parking sur un bien sis avenue Wanderpepen, nc, à Binche, et cadastré 1^{re} division, section C, n° 175 V4, et section D, n°s 231 D, 235 D 3, 235 E 3, 235 K 3, 235 L 3, 235 N 3, 235 R 3, 236 R et 236 T.

Le projet se situe en zone d'habitat, au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987. Il consiste dans le réaménagement du parking public situé à Binche, entre l'avenue Wanderpepen et la rue des Pastures, sur le site dénommé « Aux Ateliers des Remparts ».

Le 3 août 2021, les fonctionnaires technique, délégué et des implantations commerciales informent la société auteur du projet du caractère complet du dossier de demande en ce qui concerne le volet commercial et de son caractère incomplet en ce qui concerne les volets urbanistique et environnemental. Les documents manquants sont envoyés le 6 octobre 2021. La demande est déclarée complète et recevable le 20 octobre 2021.

5. Une enquête publique est organisée du 4 novembre 2021 au 3 décembre 2021 par la ville de Binche. Elle donne lieu à de nombreuses réclamations et au dépôt d'une pétition revêtue de 447 signatures.

Les avis suivants sont émis sur la demande :

- le 18 novembre 2021, avis favorable de l'Observatoire du commerce;
- le 22 novembre 2021, avis favorable conditionnel du pôle Environnement;
- le 23 novembre 2021, avis favorable de la zone de secours de Hainaut centre;
- le 2 décembre 2021, avis favorable conditionnel de la direction des routes de Charleroi;
- le 2 décembre 2021, avis favorable conditionnel de la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM);
- le 17 décembre 2021, avis favorable conditionnel de la cellule GISER;
- le 4 janvier 2022, avis favorable conditionnel de l'agence wallonne de l'Air et du Climat (AWAC).

Le 5 novembre 2021, la commune de Lobbes décide de ne pas émettre d'avis; le 8 novembre 2021, la ville de La Louvière prend acte de la demande de

permis intégré; le 10 novembre 2021, la commune d'Estinnes remet un avis favorable sur le projet; le 20 décembre 2021, le collège communal de la ville de Binche émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 2 mars 2022, les fonctionnaires délégué, technique et des implantations commerciales accordent à la société demanderesse le permis intégré sollicité, sous conditions.

7. Entre mars et avril 2022, des riverains introduisent des recours à l'encontre de la délivrance du permis intégré devant la commission de recours instituée par l'article 7 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Le 21 avril 2022, l'Observatoire du commerce émet un nouvel avis favorable.

Le 3 juin 2022, la direction juridique, des recours et du contentieux transmet un avis favorable conditionnel, dans le cadre du recours. Le 9 juin 2022, la direction des permis et autorisations du SPW ARNE émet également un avis favorable sous conditions.

8. Le 9 juin 2022, la commission de recours tient une audition et le 28 juin 2022, elle délivre le permis intégré sollicité, sous conditions.

Il s'agit de la décision attaquée.

V. Intervention

9. La requête en intervention introduite le 7 août 2022, par la SA United Real Estate, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

VI. Extrême urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

10. Quant au péril imminent justifiant le recours à la procédure d'extrême urgence, les requérants exposent que l'acte attaqué leur a été notifié le 8 juillet 2022, que l'avis de délivrance du permis a été affiché sur le terrain le 22 juillet 2022 et qu'ils « en déduisent logiquement que le bénéficiaire du permis intégré a l'intention de mettre en œuvre ce permis très rapidement ». Ils font valoir qu'un permis intégré étant exécutoire dès sa délivrance, il existe dès ce moment une potentialité qu'il soit

mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu, qu'à propos de l'urgence à statuer, il appartient aux parties adverse ou intervenante de démontrer que le permis ne sera pas mis en œuvre à bref délai et qu'en l'espèce, le commencement rapide des travaux de construction, dont l'exécution est de nature à leur causer griefs, est d'autant plus à craindre que l'affichage du permis atteste de l'intention de la partie intervenante de les débiter très rapidement. Ils estiment qu'en ce cas, une décision en suspension ordinaire dont l'instruction dure plusieurs mois, ne saurait intervenir dans des délais permettant de suspendre les travaux sans que le préjudice soit consommé, et ce malgré le phasage des travaux.

Ils considèrent avoir fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État en extrême urgence, après le constat de l'affichage du permis sur le terrain le 22 juillet 2022.

VI.2. Examen

11. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait 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. Elle ne peut être reconnue que lorsque la partie requérante établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, elle risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

12. Le paragraphe 4 de l'article 17, précité, prévoit la mise en œuvre d'une procédure dérogatoire dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le traitement ordinaire de la demande de suspension. L'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire,

suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas. Il faut que l'extrême urgence soit évidente pour tout le monde ou expliquée de manière incontestable par le demandeur dans sa requête, ce qui implique que celui-ci montre, en se fondant sur des éléments précis et concrets, que si la suspension de l'exécution de l'acte attaqué a lieu au terme de la procédure ordinaire, elle interviendra de manière irrévocablement tardive pour prévenir le dommage. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa requête.

Le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'à la condition que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État dès que possible. La diligence du requérant et l'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande de suspension en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence.

À partir du moment où le législateur n'exige plus qu'une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué soit introduite en même temps que le recours en annulation, il appartient à la partie requérante de vérifier de manière proactive si et quand le permis dont elle souhaite l'annulation risque d'être mis en œuvre et, partant, d'engendrer les inconvénients graves que la demande tend à prévenir, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance.

13. En l'espèce, les requérants se bornent à faire référence au caractère exécutoire du permis contesté et à « déduire » de son affichage sur le terrain de la société intervenante, l'intention de celle-ci de le mettre en œuvre « très rapidement ».

À cet égard, il ressort de l'annexe 6 jointe à la requête que l'affichage précité a été effectué à l'initiative du collège communal conformément aux articles D.29-22 et D.29-24 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de sorte que rien ne peut en être conclu quant aux intentions de la bénéficiaire du permis de mettre celui-ci « très rapidement » en œuvre. Les requérants n'apportent aucune autre indication sur d'éventuels signes concrets qui attesteraient de la volonté de la société intervenante de commencer, à brève échéance, les travaux autorisés par l'acte attaqué, de sorte que le Conseil d'État n'est pas en mesure d'apprécier de manière précise l'imminence du péril que la présente demande tend à prévenir. Or, conformément à l'article 16, § 1^{er}, 7^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, il appartient à la partie requérante de décrire dans la requête les « faits justifiant l'extrême urgence ». Il n'appartient en effet pas au Conseil d'État de faire lui-même la démonstration que l'exécution de la mesure attaquée est de nature à engendrer un péril grave pour les requérants.

Par ailleurs, le seul rappel que la décision accordant le permis est en principe exécutoire dès sa délivrance, soit, aux termes de l'article 53 du décret du 5 février 2015 précité, à partir du lendemain de sa notification au demandeur, n'est pas de nature à expliquer de manière incontestable l'extrême urgence à statuer, soit à démontrer que les travaux autorisés vont débiter à très bref délai, d'autant qu'aux termes de l'article D.IV.71 du CoDT, applicable en vertu de l'article 104, § 3, du décret du 5 février 2015 précité, « le titulaire du permis avertit, par envoi, [...] le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement », avertissement dont il n'est pas contesté qu'il n'a pas encore été donné en l'espèce.

Il résulte de ce qui précède que, dans les circonstances de l'espèce, la demande est irrecevable, en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence.

VII. Indemnité de procédure

14. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SA United Real Estate est accueillie

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure, liquidée à la somme de 770 euros, est accordée à la partie adverse à la charge des parties requérantes.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 200 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations siégeant en référé, le 10 août 2022 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Valérie Vanderpère,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Valérie Vanderpère

Colette Debroux