CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 78.920 du 23 février 1999

A.80.858/XIII-869

En cause : **l'Association sans but lucratif PROTECTION ET SAUVEGARDE DU QUARTIER DU SPORTING**,

ayant élu domicile chez
Me Bernard SPINOIT, avocat,
boulevard Dewandre 13
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Ville de Charleroi**,

   ayant élu domicile chez
   Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
   rue de Suisse 21
   1060 Bruxelles,

2. **la Région wallonne**, représentée par son Gouvernement,

   ayant élu domicile chez
   Me Pierre LAMBERT, avocat,
   avenue Defré 19
   1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme CHARLEUROPE,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 27 octobre 1998 par l'association sans but lucratif PROTECTION ET SAUVEGARDE DU QUARTIER DU SPORTING, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme qui a été délivré le 4 août 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi à la S.A. CHARLEUROPE, en vue d'ériger un complexe immobilier sur un bien sis à Charleroi, boulevard Joseph II et boulevard Zoé Drion, cadastré section B, n^o 239 x 172 ;

Vu la requête introduite le même jour par la même partie requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 18 novembre 1998 par laquelle la société anonyme CHARLEUROPE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 2 février 1999 fixant l'affaire à l'audience du 11 février 1999 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me B. SPINOIT, avocat, comparaissant pour la partie requérante,

Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me M. KAISER, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et la 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 se présentent comme suit :

1. L'immeuble litigieux doit s'implanter sur une parcelle située à l'angle du boulevard Joseph II et du boulevard Zoé Drion, dans le quartier dit du Sporting, sur le site de l'ancienne maternité Reine Astrid. Depuis la démolition de la maternité en 1988, plusieurs projets de réaffectation du site se sont succédé sans toutefois aboutir. Tous les avis concordent pour dire que le site est devenu "un véritable chancre que dissimulent mal des palissades", "un grand trou (qui) déstructure l'image de tout le quartier".

Le site se situe à proximité immédiate du stade communal de Charleroi qu'il jouxte au sud-ouest. Le site est bordé, en outre, par l'hôpital civil, le bâtiment Espace Santé (ancienne polyclinique Institut Gailly), les bâtiments du centre public d'aide sociale, la crèche communale et divers immeubles à appartements.

Au plan de secteur de Charleroi, approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1979, le bien se situe en zone d'équipement communautaire et d'utilité publique (anciennement article 182, 6.2., du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)); actuellement zone de services publics et

d’équipements communautaires (article 28 nouveau du CWATUP).

Au plan particulier d’aménagement du Quartier du Sporting, le bien se trouve en zone réservée aux bâtiments à destination (d’utilité) publique. Les prescriptions urbanistiques jointes au plan de destination du plan particulier d’aménagement du Quartier du Sporting précisent à ce sujet ce qui suit :

" 1. ZONE RESERVEE AUX BATIMENTS A DESTINATION PUBLIQUE (teintée en bleu) :

Dans cette zone sont compris :

- La nouvelle crèche communale (îlot 4).
- Les bâtiments de la maternité Reine Astrid (îlot 2).
- Tout projet de construction devra faire l’objet d’un accord de principe à délivrer par le Ministre des Travaux publics préalablement à toute demande de permis de bâtir à délivrer en vertu de l’article 48".

Devant l’impossibilité pratique d’encore affecter le terrain à un usage public, il fut décidé de demander des dérogations tant aux prescriptions du plan de secteur qu’à celles du plan particulier d’aménagement. Le 4 mai 1998, le conseil communal de la ville de Charleroi marqua par ailleurs son accord de principe unanime sur une demande de révision du plan particulier d’aménagement du Quartier du Sporting.

2. La S.A. CHARLEUROPE, une société immobilière qui est propriétaire de la parcelle litigieuse, obtint, le 23 septembre 1992, un permis de bâtir pour la construction d’un complexe immobilier d’une superficie de 20.000 m² sur la parcelle en cause. Ce permis ne fut toutefois jamais mis en oeuvre.

3. Le 19 décembre 1997, la S.A. CHARLEUROPE introduisit une nouvelle demande pour la construction d’un complexe immobilier sur la même parcelle. A cette demande

était jointe notamment une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

Le projet porte sur un ensemble de quatre immeubles destinés principalement à des appartements; les rez-de-chaussée sont affectés à des commerces; un des immeubles comporte trois étages de bureaux. L'ensemble représente une surface après travaux de 11.312 m² et se décompose comme suit : 64 appartements; 1.854 m² de bureaux; 1.765 m² de commerces. Le dossier de demande prévoyait 27 emplacements de parking.

4. Une enquête publique se déroula du 20 janvier 1998 au 2 février 1998 et donna lieu à deux réclamations. La première réclamation émanait des avocats SPINOIT et WESE, agissant en leur qualité de propriétaires de l'immeuble sis boulevard Dewandre, 13. La seconde réclamation émanait de l'actuelle requérante et soulevait essentiellement l'insuffisance du nombre de parkings prévu et l'absence d'accord préalable du ministre compétent.

Le 12 février 1998, la commune écrivit à la requérante que le dossier avait été renvoyé au demandeur et qu'aucune suite administrative ne lui serait donnée.

5. Le projet sur lequel porta finalement la demande de permis d'urbanisme était identique à celui décrit ci-dessus sauf en ce qu'il prévoyait un nombre plus élevé d'emplacements de parking (soixante au lieu de vingt-sept).

6. Conformément aux prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement du Quartier du Sporting, la commune sollicita l'accord de principe du ministre par une lettre du 15 avril 1998. Le ministre transmit son accord de principe au fonctionnaire délégué par une lettre du 20 mai 1998 qui était rédigée comme suit :

" Concerne : CHARLEROI - Bd Joseph II et Zoé DRION - Charleurope - Extension.

Vous trouverez, ci-joint, copie du dossier dont question sous rubrique.

En exécution du point 2 des prescriptions du plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 6 avril 1967 au sein duquel est envisagé le projet d'extension du complexe «Charleurope», je marque, par la présente, mon accord de principe sur ledit projet.

Cette formalité étant préalable à toute demande de permis d'urbanisme dans le périmètre de ce plan particulier d'aménagement, je vous invite à en informer immédiatement le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi.

Par ailleurs, je vous invite, en exécution des articles 110 et 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, à instruire favorablement la demande de dérogation motivée que vous adressera le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi au sujet de ce projet, dans la mesure où cette motivation démontrera à suffisance, d'une part, le caractère compatible du projet avec la destination générale du quartier dans lequel il s'inscrit et, d'autre part, le caractère d'utilité publique de la construction de logements sociaux à cet endroit tel qu'il ressort, en l'espèce, de la déclaration de politique régionale complémentaire adoptée par l'ensemble du Gouvernement wallon".

Le 28 mai 1998, la commune délivra à la requérante le récépissé visé à l'article 115 nouveau du CWATUP.

7. Les possibilités de dérogation au plan de secteur font l'objet des articles 110 à 112 nouveaux du CWATUP.

L'article 110, auquel se réfère la lettre précitée du ministre, vise l'implantation de constructions et équipements de services publics ou communautaires en dehors des zones qui leur sont spécialement réservées.

L'article 111 concerne les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur.

L’article 112 du CWATUP énonce la règle du "comblement" pour les seules zones agricoles.

8. Les possibilités de dérogation aux prescriptions d’un plan communal d’aménagement font l’objet de l’article 113 nouveau du CWATUP. En vertu de cette disposition, "un permis d’urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d’un plan communal d’aménagement (...) dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l’option urbanistique visée par lesdites prescriptions".

9. La procédure de délivrance des permis dérogatoires (tant aux dispositions d’un plan de secteur qu’à celles d’un plan communal d’aménagement) font l’objet des articles 114 et suivants nouveaux du CWATUP. L’article 114 dispose que "Pour toute demande de permis impliquant l’application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu’à l’avis de la commission communale, si elle existe, et qu’elle fasse l’objet d’une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins".

10. Le 4 juin 1998, la commune délivra à la S.A. CHARLEUROPE l’accusé de réception visé à l’article 116, § 1er, 1., nouveau du CWATUP. Cet accusé de réception précisait ce qui suit :

" La demande est :

- complète;
- nécessite l’avis préalable du fonctionnaire délégué du Ministère de la Région wallonne;
- doit être soumise aux mesures particulières de publicité;

- Avis sollicité(s) : -C.C.A.T.

(...)".

11. Le même jour, la commune transmit le dossier pour avis au fonctionnaire délégué conformément à l'article 116, § 1er, 3., du CWATUP.

12. la commune sollicita également l'avis de la commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.). Celle-ci délivra le 10 juin 1998 un avis favorable unanime.

13. Une enquête publique eut lieu du 10 juin 1998 au 25 juin 1998. Elle suscita deux réclamations, l'une des avocats SPINOIT et WESE, l'autre de l'actuelle requérante.

La réclamation des avocats SPINOIT et WESE soulignait essentiellement la présence au dossier de deux plans incompatibles (intitulés respectivement "plan 2" et "plan 2bis"), le non-respect de l'affectation donnée à la zone par le plan particulier d'aménagement, l'insuffisance de places de parking, le piètre standing des appartements et le caractère peu clair de l'actionnariat de l'entrepreneur.

La réclamation de l'actuelle requérante contenait essentiellement les griefs suivants : présence au dossier d'un "plan nº 2" indiquant 27 emplacements de parking et d'un "plan 2bis" indiquant 60 emplacements de parking, le formulaire statistique mentionnant, quant à lui, 27 emplacements de parking; le nombre d'emplacements de parking prévu (60) ne satisferait pas aux prescriptions du plan particulier d'aménagement qui exigerait que soit prévu au moins un garage par appartement ou pour 100 m² de bureaux; la lettre du ministre du 20 mai 1998 ne constituerait pas un accord de principe émis en toute connaissance de cause et ne satisferait pas, dès lors, à l'article 2 des prescriptions urbanistiques générales du plan

particulier d’aménagement; la création de logements sociaux envisagée par le projet ne serait pas compatible avec la destination générale de la zone.

14. Le 6 juillet 1998, le service régional d’incendie émit un avis favorable sur le projet.

15. Le 7 juillet 1998, le collège des bourgmestre et échevins transmit au fonctionnaire délégué une proposition motivée de dérogation. Cette proposition précisait que "(...) l’avis émis par la commune est favorable, suivant rapport en annexe".

Etait annexé à la proposition du collège des bourgmestre et échevins, le "rapport sur une demande de permis d’urbanisme" rédigé par le service Urbanisme de la ville de Charleroi. Ce rapport mentionne, sous l’intitulé "objet", ce qui suit :

" Construction d’un complexe immobilier ayant les caractéristiques suivantes :

(...)

en dérogation :

0.1.- aux prescriptions du P.C.A. du Sporting «zone de bâtiments à destination publique» (bâtiments de la maternité Reine Astrid) approuvé par A.R. du 06/04/67;

0.2.- à la disposition du plan de secteur «zone d’équipement communautaire».

Sous le point "2. Avis du service Urbanisme - Motivations", seule la dérogation au plan particulier d’aménagement est motivée comme suit :

" 6. Considérant que la dérogation sur base de l’article 113 du CWATUP peut être accordée en ce sens qu’il n’est plus possible de mettre en oeuvre de la zone en vigueur et que la zone mixte (logements - bureaux - commerces) est tout à fait compatible avec la destination du quartier".

Sous le point "3. Rapport technique du service Urbanisme", le rapport répond aux objections qui avaient été émises lors de l'enquête publique. Au sujet des dérogations demandées, il est précisé ce qui suit :

" A.3. Le projet constitue une dérogation par rapport au P.C.A. et au plan de secteur.

La procédure de révision du P.C.A. en cours à l'initiative du conseil communal unanime, l'accord de principe du Ministre de l'Aménagement du territoire, et l'analyse des caractéristiques du quartier montrent à suffisance, surtout eu égard à l'impossibilité de reconstruire une maternité, le bien-fondé de la dérogation".

16. Le 16 juillet 1998, le fonctionnaire délégué accorda une dérogation dans les termes suivants :

" OBJET : CHARLEROI.- Boulevard Joseph II et boulevard Zoé Drion.
Dérogation aux prescriptions du P.C.A. du Sporting approuvé par A.R. du 06/04/1967 - S.A. CHARLEUROPE.

Messieurs,

Suite à votre envoi repris sous rubrique, j'ai l'honneur de vous informer que :

Considérant que suivant le plan de secteur de Charleroi, approuvé par A.R. du 10/09/1979, le bien se situe en zone d'équipements communautaires et de services publics;

Considérant que la dérogation porte sur la construction d'un complexe immobilier ayant les caractéristiques suivantes :

- 64 appartements;

- 1.854 m² de bureaux;

- 1.765 m² de commerces;

en zone de bâtiments à destination publique (maternité Reine Astrid);

Considérant que la dérogation porte également sur la destination du plan de secteur «zone d'équipements communautaires»;

Considérant l'avis du service de l'Urbanisme de la ville ainsi libellé :

« 1. Considérant que le Ministre de l'Aménagement du territoire a marqué son accord en date du 20 mai sur le principe du projet, conformément à l'article 1 des prescriptions particulières du P.C.A. du Quartier du Sporting;

2. Considérant que le conseil communal a marqué son accord à l'unanimité sur le principe de la révision du P.C.A. dérogatoire au plan de secteur en date du 4 mai 1998;

3. Considérant l'avis favorable sur le projet à l'unanimité de la C.C.A.T. en date du 10 juin 1998;

4. Considérant que l'enquête publique a donné lieu à deux réclamations dont le contenu est rencontré ou non fondé;

5. Considérant le rapport du service Urbanisme de la ville;

6. Considérant que la dérogation sur base de l'article 113 du CWATUP peut être accordée en ce sens qu'il n'est plus possible de mettre en oeuvre de la zone en vigueur et que la zone mixte (logements, bureaux, commerces) est tout à fait compatible avec la destination du quartier;

7. Vu l'avis favorable du service Incendie;

8. Considérant que le caractère architectural s'intègre au bâti existant par le choix des matériaux et le dessin des façades dans la continuité de la première phase Charleurope;

9. Considérant que la volumétrie répond aux options urbanistiques du quartier basée sur la densité de l'habitat et des services avec un degré de volume pour permettre une relative aération du quartier;

10. Considérant que le projet comprend 64 logements de type moyen avec 60 emplacements de parking»;

Considérant le rapport technique du service Urbanisme ainsi libellé :

« 3. Rapport technique du service Urbanisme.

Le projet faisant l'objet de la demande répond aux objectifs de la ville de disposer au centre ville de logements de type moyen afin de mettre en oeuvre son objectif de faire revenir des habitants en ville.

Par ailleurs, le projet présente des surfaces de commerces et de bureaux tout à fait compatible avec la destination de fait du quartier en raison de la

situation géographique et de la présence à proximité des services importants qui caractérisent le centre urbain.

L'enquête publique a amené deux réclamations de la part de deux riverains (A) et de l'A.S.B.L. «PROTECTION ET SAUVEGARDE DU QUARTIER DU SPORTING» (B).

Les objections contenues dans ces deux lettres sont soit rencontrées soit non fondées, par ailleurs, il convient de placer les démarches de l'A.S.B.L. mentionnée dans le contexte de la problématique des travaux de transformation du stade communal.

A1. Il est exact qu'il y a eu deux enquêtes; le dossier est identique sauf sur 1 point : le plan 2bis présente davantage d'emplacements de parking.

Il n'y a là rien d'anormal ou de répréhensible.

A2. Le dossier n'est pas inventorié, le plan 2bis remplace le plan 2. L'explication pouvait être obtenue facilement.

A3. Le projet constitue une dérogation par rapport au P.C.A. et au plan de secteur.

La procédure de révision du P.C.A. en cours à l'initiative du conseil communal unanime, l'accord de principe du Ministre de l'Aménagement du territoire, et l'analyse des caractéristiques du quartier montrent à suffisance, surtout eu égard à l'impossibilité de reconstruire une maternité, le bien-fondé de la dérogation.

Il y aura 60 emplacements de parking dans l'immeuble, il existe un solde d'emplacements disponibles dans 1 phase I Charleurope et il existe un parking de 600 places boulevard Zoé Drion.

A4. Il n'est fait état de logement social que dans la lettre du 20 mai 1998 du Ministre LEBRUN, le projet tel que présenté concerne du logement de type moyen ce qui d'ailleurs correspond à la demande; en effet, les appartements de haut standing se louent ou se vendent difficilement (dans le) quartier, il suffit d'observer les affiches aux fenêtres pour s'en rendre compte.

Par ailleurs, rien n'empêcherait la S.A. CHARLEUROPE de travailler pour le compte d'une société d'habitation sociale, cette considération n'étant pas d'ordre urbanistique, il n'y a de toute façon pas lieu de s'y attarder.

A5. Il en est de même pour la dernière objection où d'une part on retiendra néanmoins que le groupe DELENS se trouve derrière l'immobilière CHARLEUROPE et que la meilleure façon de remédier au chancre actuel existant à cause de la non continuation de la phase I est d'autoriser la mise en oeuvre du projet.

B1. Il est exact que le formulaire statistique ne correspond pas pour le seul point du nombre d'emplacements de parking 27, au lieu de 60 au plan n° 2bis.

B2. La compatibilité du projet avec la destination générale du quartier évoquée ci-avant est démontrée et justifiée.

B3. Le caractère d'utilité publique trouve sa justification dans la nécessité de faire disparaître le chancre non bâti existant à un des endroits-clefs de la ville, nécessité intrinsèque à laquelle s'ajoute l'urgence de réalisation liée à l'Euro 2000.

En outre, il est d'utilité publique d'avoir sur le marché immobilier des logements moyens au centre ville à des endroits de qualité comme le quartier visé par la demande.

Pour autant que l'architecture s'intègre au bâti - ce qui est le cas - le projet rencontre donc l'intérêt général de développement de la ville. L'article 274 du CWATUP définit la liste des personnes de droit public et les actes et travaux d'utilité publique pour laquelle les permis d'urbanisme et de lotir sont délivrés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué.

Cela ne concerne pas le présent dossier.

B4. Voir ci-avant A4.

B5. La compatibilité du logement social avec la destination du projet sera appréciée par le maître d'ouvrage en temps utiles. Tant qu'à présent, il s'agit de logements moyens quant aux troubles, je ne vois pas précisément ce que l'A.S.B.L. évoque.

Quant à la sécurisation du quartier, elle fait l'objet de mesures de la part de la ville et on peut même considérer que la construction envisagée améliorerait la situation.

Enfin, le dernier argument relatif à la notice préalable d'études d'incidences ne peut être pris en compte en raison de son caractère rétroactif.

On peut donc conclure que la principale objection, quant au nombre d'emplacements de stationnement, est à présent rencontrée avec 60 emplacements au lieu de 27 dans le précédent dossier et surtout eu égard aux larges possibilités existantes en face de l'immeuble en projet.

L'autre objection concerne une petite erreur matérielle sur le formulaire statistique que tout lecteur peut normalement corriger très aisément. C'est donc négligeable dans la forme et sans beaucoup d'intérêt dans le fond.

Enfin, les autres considérations soit sortent des préoccupations urbanistiques, soit évoquent la compatibilité du projet avec le quartier sur lequel conseil communal, collège échevinal, C.C.A.T. et administration communale de l'urbanisme se sont penchés pour admettre la bonne compatibilité, justifiant les demandes de dérogations par rapport aux plans en vigueur».

Considérant qu'en application de l'article 113 du CWATUP, le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations aux prescriptions urbanistiques d'un P.C.A.

J'accorde la dérogation";

17. Le 4 août 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi délivra à la S.A. CHARLEUROPE le permis d'urbanisme faisant l'objet de la présente demande de suspension. Ce permis reproduit le texte de la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué.

18. Par des lettres du 10 août 1998, la ville de Charleroi informa la requérante ainsi que le conseil de celle-ci de ce que le permis d'urbanisme avait été délivré le 4 août 1998.

Par une lettre de son conseil du 14 août 1998, la requérante demanda que lui soit communiquée une copie de ce permis. Par un courrier daté du 27 août 1998, qui est parvenu à la requérante le 28 août 1998, la ville de Charleroi transmit à la requérante une copie de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 18 novembre 1998, la société anonyme CHARLEUROPE demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité tirée de la tardiveté du recours; qu'elle rappelle que, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, toute personne qui a connaissance de l'existence d'un permis ou qui doit présumer qu'un permis a été délivré doit faire diligence pour prendre connaissance du contenu de celui-ci à l'administration communale; qu'en l'espèce, observe-t-elle, la requérante aurait eu connaissance de la délivrance du permis le 11 août 1998 et aurait attendu jusqu'au 28 août 1998 pour obtenir la communication de l'acte de sorte que, en agissant ainsi, elle n'aurait pas fait preuve de la diligence requise; qu'il s'ensuit, selon elle, que le délai de recours aurait pris cours à son égard dès le 11 août 1998, jour où elle a eu connaissance de l'existence du permis, et que la présente demande de suspension, introduite le 27 octobre 1998, devrait être déclarée tardive;

Considérant que la notification de l'existence du permis par la commune, reçue le 11 août 1998, ne conférait pas à la requérante une connaissance suffisante du contenu de l'acte pour lui permettre de formuler ses moyens à l'encontre de celui-ci; qu'en réclamant, trois jours plus tard, par la voie de son conseil, une copie de l'acte en cause, la requérante a fait preuve de la diligence requise; que la réponse de l'administration communale du 28 août 1998 n'a pas été adressée à la requérante avec un retard tel que celle-ci aurait dû entreprendre d'autres démarches dans l'intervalle; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la partie intervenante excipe du défaut d'intérêt de la requérante au recours; qu'elle fait

d’abord observer que la requérante, qui a déjà introduit deux recours contre les permis relatifs à l’aménagement du stade du Mambourg, évoque à l’appui de sa demande de suspension les différentes péripéties de l’aménagement de ce stade et que la présente demande serait dirigée en réalité, elle aussi, contre le stade du Mambourg; qu’elle estime que le recours doit être assimilé à une action populaire; que, selon elle, la requérante ne serait pas dans une situation différente de celle de l’ensemble des habitants du quartier; qu’elle ajoute que, par le biais d’un détournement de procédure, la requérante représenterait en réalité l’intérêt personnel de ses membres, lesquels résideraient au-delà du stade de football, à savoir rue de la Neuville et rue des Sports, et n’auraient pas de vue sur les lieux, et qu’ainsi, elle n’aurait donc pas intérêt à la demande de suspension;

Considérant que selon l’article 2 des statuts de la requérante "L’association a pour objet la protection, au sens large du terme, contre toutes les nuisances généralement quelconques, la sauvegarde et l’embellissement, tant d’un point de vue de l’aménagement du territoire et de l’urbanisme, que d’un point de vue environnemental au sens large du terme, du quartier dit du Sporting à Charleroi, délimité notamment par les boulevards Joseph II et Zoé Drion, rue de la Neuville et des Sports. Cet objet comprend également la défense et la promotion des intérêts matériels et moraux des membres de l’association. (...)";

Considérant que la présente demande a trait à l’aménagement du quartier du Sporting et s’inscrit ainsi dans l’objet social spécifique de la requérante, tel que celui-ci est défini à l’article 2 de ses statuts; que l’exception ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de la violation de la loi du 29 juillet 1991

relative à la motivation formelle des actes administratifs et notamment des articles 2 et 3 de cette loi, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur de droit et de fait"; que la seconde branche de ce premier moyen est formulée comme suit :

" B). On relèvera encore que le fonctionnaire délégué fait référence tantôt au plan de secteur tantôt au plan d'aménagement et qu'il écrit que le ministre a marqué son accord sur le principe du projet alors que le plan d'aménagement prescrit un accord de principe.

De même, ce n'est pas parce que le conseil communal a marqué son accord sur le principe de la révision du P.C.A. dérogatoire au plan de secteur que la modification du P.C.A ira dans le sens de la dérogation proposée par le fonctionnaire. En effet, le conseil communal a décidé la révision du P.C.A. mais sans décider dans quel sens le P.C.A. sera modifié. Il y a donc imprécisions et erreurs dans la motivation de l'acte";

Considérant que, dans la seconde branche du premier moyen, la requérante relève que "le fonctionnaire délégué fait référence tantôt au plan de secteur tantôt au plan d'aménagement" et en conclut à l'existence d'"imprécisions et erreurs dans la motivation de l'acte"; que les observations des parties adverses ainsi que de la partie intervenante n'abordent pas le problème de la dérogation au plan de secteur;

Considérant que le plan particulier d'aménagement du Quartier du Sporting n'a pas dérogé aux prescriptions du plan de secteur en ce qui concerne l'affectation de la parcelle sur laquelle doit s'implanter le complexe immobilier : celle-ci est réservée à des bâtiments à destination (d'utilité) publique dans les deux cas; qu'ainsi, la prescription du plan de secteur relative à l'affectation de la parcelle litigieuse n'a donc pas cessé de produire ses effets;

Considérant qu'en l'espèce, l'immeuble projeté est destiné à une affectation privée (appartements - commerces - bureaux); que, pour pouvoir implanter cet immeuble sur la

parcelle en cause, une dérogation était donc nécessaire tant aux dispositions du plan de secteur qu'à celles du plan particulier d'aménagement;

Considérant que toutes les autorités qui sont intervenues dans la procédure de délivrance du permis litigieux ont d'ailleurs admis la nécessité de cette double dérogation : le ministre, qui mentionne, dans sa lettre du 20 mai 1998, les articles 110 et 113 nouveaux du CWATUP (relatifs, respectivement, à un cas de dérogation au plan de secteur et aux dérogations au plan communal d'aménagement); le service d'Urbanisme de la ville de Charleroi, qui mentionne expressément la nécessité d'une double dérogation dans son rapport; la ville de Charleroi qui intitule sa demande de dérogation du 7 juillet 1998 "demande de dérogation au P.C.A. du Sporting, approuvé par A.R. du 06/04/67 et au plan de secteur «zone d'équipement communautaire»"; le fonctionnaire délégué qui intitule son autorisation du 16 juillet 1998 "dérogation aux prescriptions du P.C.A. du Sporting, approuvé par A.R. du 06/04/67" et précise dans le corps du texte que "la dérogation porte également sur la destination du plan de secteur «zone d'équipement communautaire»";

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué se conclut comme suit :

" Considérant qu'en application de l'article 113 du CWATUP, le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations aux prescriptions urbanistiques d'un P.C.A.

J'accorde la dérogation";

que la seule référence à l'article 113 du CWATUP concerne la dérogation au plan communal d'aménagement;

Considérant que les dérogations au plan de secteur sont régies par les articles 110 à 112 nouveaux du CWATUP; qu'aucun des trois cas de dérogations visés auxdits articles n'est applicable en l'espèce : l'article 110 vise la

situation inverse de celle en cause, à savoir l'implantation de constructions et équipements de services publics ou communautaires en dehors des zones qui leur sont réservées, alors qu'il s'agit en l'occurrence d'implanter une construction privée dans une zone de services publics et d'équipements communautaires; l'article 111 vise le cas de bâtiments existants; l'article 112, enfin, énonce la règle du "comblement" pour les seules zones agricoles;

Considérant que le fonctionnaire délégué ne précise pas s'il accorde une dérogation au plan de secteur et, dans l'affirmative, sur quelle base légale; que le moyen est sérieux;

Considérant que la requérante expose comme suit le risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" a) Dès lors, il faut conclure à l'existence d'un préjudice qui est par nature grave, à raison de l'ampleur importante du projet (...).

Le caractère difficilement réparable du préjudice invoqué par les requérants résulte de l'ampleur du bâtiment, des travaux projetés et des montants très élevés des investissements consentis, soit plusieurs centaines de millions, la possibilité d'obtenir la remise des lieux dans leur pristin état semblant, dans pareille thèse, aléatoire. Une démolition serait incertaine et n'interviendrait, en tout état de cause, qu'après une longue procédure.

b) En outre, l'acte attaqué prévoit une dérogation au P.P.A. tandis que le dossier ne contenait pas de note d'évaluation des incidences. En l'absence de toute indication à ce sujet, et alors qu'il y a dérogation au P.P.A., le risque de préjudice grave est incontestable.

c) Le projet contesté introduira un trouble grave au niveau du parking. Même si une démolition intervenait, le temps perdu et les inconvénients subis par les riverains ne pourraient faire l'objet d'une quelconque compensation qui soit adéquate. En outre, l'augmentation de la difficulté de parking, causée par les travaux d'abord et l'usage du parking ensuite, sera très réelle";

Considérant que la requérante ne fournit aucune donnée concrète propre à l'immeuble litigieux dès lors que celui-ci se trouve être en ville et correspondre à d'autres immeubles de même ampleur ou d'ampleur semblable; qu'à cet égard, la description du risque de préjudice grave et difficilement réparable est vague; qu'ainsi présenté, il ne peut être retenu;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme CHARLEUROPE dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme CHARLEUROPE, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le vingt-trois février 1900 nonante-neuf par :

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

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.