

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 224.469 du 9 août 2013

A. 207.233/XIII-6446

En cause :

1. **LEFIN** Jacqueline,
  2. **FILIPP** Nicole,
  3. **FILIPP** Françoise,
  4. **PIEROPAN** Olivier,
  5. **KISSPAP** Cécile,
  6. **ROMEO** Giancarlo,
  7. **MIGLIOZZI** Giuseppe,
  8. **TANINI** Mariella,
  9. **BYLOO** Yvan,
  10. **GONZALEZ** Sinesio,
- ayant tous élu domicile chez  
Me Vincent LETELLIER, avocat,  
rue Marché au Charbon 83  
1000 Bruxelles,

contre :

**la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,  
rue de Nieuwenhove 14 A  
1180 Bruxelles.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la requête unique introduite le 3 décembre 2012 par Jacqueline LEFIN, Nicole FILIPP, Françoise FILIPP, Olivier PIEROPAN, Cécile KISSPAP, Giancarlo ROMEO, Giuseppe MIGLIOZZI, Mariella TANINI, Yvan BYLOO et Sinesio GONZALEZ, en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 25 juillet 2012 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à Guido CAGNINA pour la construction de trois maisons et d'un immeuble de trois appartements et places de parking et la réalisation d'une voirie sur une parcelle sise à Marcinelle, rue du Cerisier, cadastrée section C, n° 83f24;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 7 mai 2013 fixant l'affaire à l'audience du 14 juin 2013 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

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

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

1. Le 31 janvier 2011, Guido CAGNINA introduit une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées ayant pour objet la construction de trois maisons et d'un immeuble de trois appartements avec garages et places de parking sur un bien sis à Marcinelle, rue du Cerisier, cadastré section C, "n<sup>os</sup> 83k23 et 83l23". L'aménagement d'une voirie est également sollicitée.

2. Le terrain se situe en majeure partie en zone de services publics et d'équipements communautaires et pour le solde en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Charleroi. Cette situation fonde la compétence du fonctionnaire délégué de la Région wallonne pour délivrer le permis d'urbanisme.

3. Un accusé de réception est délivré le 28 mars 2011, selon lequel le dossier complet de la demande de permis a été réceptionné le 25 février 2011. Il est précisé dans cet accusé de réception que le délai dans lequel la décision doit être notifiée au demandeur de permis est de 130 jours à dater de la réception de la demande, que ce délai expire le 5 juillet 2011 et qu'il sera prorogé du délai utilisé pour

l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale, tel que visé à l'article 129bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

4. Une enquête publique est organisée sur la base de l'article 127, § 3, du CWATUPE du 13 au 27 avril 2011. Vingt-quatre réclamations écrites et une pétition sont déposées.

5. Le 17 mai 2011, le collège communal de Charleroi émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 27 février 2012, le conseil communal de Charleroi marque son accord sur l'ouverture de la voirie et son raccord à la rue du Cerisier ainsi que son désaccord sur la reprise de la voirie à créer dans le domaine public. Cet avis fait l'objet d'un affichage du 26 mars au 10 avril 2012 inclus.

7. Le 22 mai 2012, une procédure est ouverte en vue

- du classement, comme ensemble architectural, de la Cité de l'Enfance, œuvre de Marcel LEBORGNE et Victor BOURGEOIS, à savoir la totalité des bâtiments construits dans les première et seconde phases, la pouponnière "le Berceau" conçue par Victor BOURGEOIS ainsi que le tracé et les cheminements du parc;
- du classement du portail et du pavillon d'entrée comme monument;
- de l'établissement d'une zone de protection.

8. Le 26 juin 2012, la Commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.) donne un avis défavorable. Cet avis est communiqué au fonctionnaire délégué par lettre du 10 juillet 2012.

9. Le 25 juillet 2012, le fonctionnaire délégué accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" [...]

Vu l'octroi ministériel du permis d'urbanisme daté du 08/06/2010 portant la référence F0410/52011/UCP3/2009.64 - REC 52011/09.22 ayant pour objet l'extension et la transformation d'une habitation pour Martin Némésio CIEZA sise rue du Cerisier 25 à 6001 Marcinelle;

Vu l'avis favorable conditionnel de principe référencé F0413/52011/VIS3/2009.87/AP 127 datant de juillet 2010 et consistant à réaliser un projet d'habitat groupé (4 maisons et un immeuble de 3 appartements) sis rue du Cerisier à 6001 Marcinelle, cadastré Marcinelle 2 : C\*83 f24;

Considérant que Guido CAGNINA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue du Cerisier à 6001 Marcinelle,

cadastré Marcinelle 2 : C\*83 f24 ayant pour objet : permis groupé de 3 maisons et 3 appartements avec garages et places de parkings + réalisation d'une voirie;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la direction du Hainaut II de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 25/02/2011;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Charleroi, le bien se situe pour majeure partie en zone de services publics et d'équipements communautaires (Arrêté du 10/09/1979) et pour le solde en zone d'activité économique mixte (Arrêté du 10/09/1979);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68, § 1<sup>er</sup>, du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que le projet s'écarte du plan de secteur pour les motifs suivants : projet privé non conforme à la destination générale de la zone d'équipements communautaires;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément aux articles 127, § 3, et 330, 9°, du CWATUPE ainsi qu'à l'avis du Conseil communal (article 129 du CWATUPE); que l'enquête publique a été réalisée du 13/04/2011 au 27/04/2011; que 24 réclamations, et 1 pétition reprenant 38 signatures ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- 20 réclamations identiques et la pétition relèvent les points suivants :
  - le projet se situe dans un bien étant repris à l'inventaire de patrimoine monumental, indiquant un premier niveau de reconnaissance comme «Fleur architectural de Wallonie», qu'une demande a été introduite en vue de la classification de l'ensemble du site;
  - le projet prévu est en décalage avec le site de la cité de l'enfance;
  - aucune construction n'a été jusqu'ici autorisée dans le site;
  - les constructions projetées se situent dans la zone où existaient à l'époque des jeux pour enfants et un bac à sable et actuellement pourvu d'une végétation dense où des dizaines d'espèces d'oiseaux, de batraciens et rongeurs ont élu domicile, que rien ne survivrait si le projet devait se réaliser;
  - le projet se situe dans la zone la plus verte du site;
  - le sous-sol du bac à sable est un enchevêtrement de canalisations de tous types dans le réseau d'égouttage de l'ensemble; que des privés ont dû se repiquer sur la rue du cerisier pour se rendre indépendants; qu'il y a plusieurs cavettes à front de rue;

- Qu'un certain nombre de ces réclamations soulèvent des problèmes plus précis :

Une réclamation du comité des habitants précise que :

- la lettre d'information (annexe 26) n'a pas été largement diffusée;
  - la demande d'urbanisme ne comporte pas d'indication claire quant à la situation du terrain, l'adresse mentionne : rue du Cerisier à 6001 Marcinelle, parcelle cadastrée, 11ème division, section C, numéro 83 F24;
  - le sous-sol du bac à sable où se construiront les bâtiments comporte des cavettes pour l'alimentation en gaz et électricité de certains pavillons existant sur le site, et les canalisations principales d'égouttage;
  - exigüité des lieux et de l'accès aux constructions projetées;
  - aucune nouvelle construction n'a été jusqu'ici autorisée dans le site;
  - le projet ne respecte pas l'objet social du cadre comme il a été conçu à l'origine;
  - déboisement de la parcelle;
  - risque d'inondation;
  - nuisance sonore, augmentation de la circulation dans le site non prévu pour cela à la base + déstructurations des allées privées.
- Une réclamation de l'ASBL Espace Environnement précise les points suivants :
    - une demande a été introduite en vue de la classification de l'ensemble du site;
    - malgré de petites transformations, le site a préservé sa physionomie caractéristique de cité-jardin moderniste;
    - l'accès se fera par la création d'une voirie (privative ou publique ?) présentant une forte déclivité (pente de 10 %), cette desserte risque d'augmenter la circulation au sein du site, en raison de la forte pente, les riverains craignent que l'accès ne soit pas utilisé, entraînant des nuisances de mobilité; que par ailleurs, n'y aurait-il pas lieu également de prévoir une limitation d'accès par un portail et carte d'accès, de façon à empêcher la circulation non riveraine ?
    - les constructions projetées se situent dans la zone où existaient à l'époque des jeux pour enfants et un bac à sable, actuellement, cette parcelle est fortement boisée et présente un bel arrière-plan par rapport aux pavillons, que la perte de ce cadre risquerait d'apporter atteinte à la perception globale des pavillons, qu'il y a lieu d'insister sur la conservation partielle d'un front végétal afin de marquer la limite entre le site patrimonial et l'ensemble des logements contemporains, ce qui permettra d'obtenir une barrière visuelle destinée à préserver des riverains;
    - le projet contemporain développé semble posséder certaines qualités architecturales d'harmonie requises par sa situation à l'écart mais dans le périmètre même de l'ancien orphelinat. En effet, matériaux et volumétrie s'inscrivent dans les lignes architecturales du site, à l'exemption du petit immeuble à appartements (rez + 2) ; que de manière générale l'implantation respecte la typologie «cité-jardin» sans porter gravement atteinte à l'esthétique architecturale d'ensemble. L'usage de PVC semble moins indiqué que l'aluminium ou le bois;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable conditionnel en date du 01/06/2011; que dans cet avis, il est stipulé que «dans la Cité de l'Enfance, les propriétaires privés se sont appropriés la voirie et "qu'il n'y a plus rien de public". Bien sûr, le site mérite d'être classé, mais il faut savoir que ceux qui envoient des réclamations sont aussi ceux qui, par de multiples interventions (remplacement de châssis, placement de portail, construction d'annexes,...), ont été les premiers à dégrader la valeur d'ensemble architectural de la Cité de l'Enfance»;

Considérant que le projet est soumis à l'avis du Conseil communal sur la question de voirie en application des dispositions du Code wallon (Art. 129); que le Conseil

communal en a délibéré en date du 27/02/2012; que cette décision a été publiée du 26/03/2012 au 10/04/2004 conformément à l'article L1133-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation; que son avis est libellé comme suit : «... marque son accord sur l'ouverture de la voirie et son raccord à la rue du Cerisier ainsi que son désaccord sur la reprise de la voirie à créer dans le domaine public» ;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à Charleroi, sollicité en date du 28/03/2011 et transmis en date du 26/05/2011 est favorable conditionnel et libellé comme suit :

- le fond de parcelle sera clôturé d'une double haie;
- la parcelle sera reboisée et replantée avec des espèces indigènes similaires à ce qui existe sur le site;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie Charleroi, sollicité en date du 28/03/2011 et transmis en date du 15/04/2011 est favorable conditionnel dont copie jointe en annexe pour strict respect;

Considérant le courrier datant du 22/05/2012 notifiant l'ouverture de la procédure en vue du classement comme ensemble architectural de l'ensemble du site;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles a dès lors été sollicité en date du 7/06/2012; que cet avis a été réceptionné le 12/07/2012 et qu'il est défavorable; que la Commission a considéré, en sa séance du 26/06/2012, que «le projet s'implante dans la zone désignée comme le poumon de la Cité de l'Enfance et initialement destinée à une aire de jeu. La motivation du classement signale que cet ensemble architectural est le seul de cette typologie conservée en Wallonie et souligne donc sa rareté. La conception d'origine de la Cité de l'Enfance est à ce jour toujours en grande partie préservée, à savoir : pavillons répartis dans un parc arboré, orné de larges pelouses et coupé d'allées. Le plan et les cheminements sont conservés mais certains éléments ludiques ont cependant disparus. Le projet, en ce qu'il modifie le rapport entre les surfaces bâties et les surfaces dégagées de l'ensemble et densifie fortement une parcelle restée libre dans sa conception d'origine telle que prévue par LEBORGNE, impactera inévitablement l'authenticité de cet ensemble»;

Considérant que le projet consiste en la construction de 3 maisons unifamiliales et un immeuble de 3 appartements avec garages et 14 places de parking; que l'immeuble à appartements est desservi par un ascenseur; que les maisons sont de type rez-de-chaussée + 1 étage à toiture plate + 1 garage en volume annexe; que les pièces de vie sont au rez-de-chaussée et les chambres à l'étage; que pour les maisons, la profondeur est de  $\pm 9.30$  m x une largeur de  $\pm 10.23$  m x une hauteur à l'acrotère de 6.70 m; que l'immeuble à appartements est de type rez-de-chaussée + 2 étages à toiture plate + garages en sous-sol, dont la profondeur est de  $\pm 16$  m x une largeur de  $\pm 12.76$  m x une hauteur à l'acrotère de 8.80 m; que les matériaux utilisés sont du bitume polymère pour la toiture, les menuiseries extérieures en PVC de ton gris anthracite, le parement en briques et joints de teinte identique aux constructions existantes sur le site, des garde-corps en verre sécurit et acier traité; qu'une nouvelle voirie sera aménagée en prolongement de la voirie existante; que celle-ci sera constituée en pavés de 22/11/8, d'une couche de pierrailles 2/7 et d'empierrement en 20 cm et stabilisé au ciment; que les trottoirs sont en pavés béton;

Considérant que l'article 28 du Code précité stipule que «sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont

confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général»;

Considérant que le projet n'est pas conforme à la destination générale de la zone de services publics et d'équipements communautaires puisqu'il consiste en un projet privé;

Considérant toutefois qu'en application de l'article 127, § 3, du Code précité stipule (sic) «que 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<sup>er</sup>, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, 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 - Décret du 20 septembre 2007, art. 16, 2°)»;

Considérant d'une part que l'enquête publique a été réalisée conformément au prescrit susmentionné et a suscité des réclamations comme précité; qu'au regard de ces réclamations, il convient de rappeler que si le projet s'inscrit effectivement au sein du périmètre de la Cité de l'Enfance, il se situe en bordure de celui-ci, le long d'une voirie composée d'habitations variées et présentant des expressions architecturales relativement hétérogènes; que le classement de ce site comme ensemble architectural ou site classé avec zone de protection a fait l'objet d'une notification d'ouverture de procédure de classement en date du 22/05/2012; qu'en ce qui concerne la remarque sur l'enchevêtrement de canalisations dans le sol, le projet a connaissance de ces canalisations enterrées; qu'en effet, la servitude a été dessinée sur le plan du rez-de-chaussée et aucune construction ne s'implante sur cette servitude; qu'au vu de la vue aérienne de l'ensemble du site, le projet s'implante sur une parcelle boisée; que même s'il existait sur cette parcelle un bac à sable il y a quelques années, de nos jours plus personne ne peut y aller ni même le remarquer puisque cette parcelle privée est clôturée; que le projet a le mérite, en aménageant une zone de détente sur cette ancienne assiette, de remettre en évidence les traces de cette activité historique de détente; que néanmoins, les parcelles situées derrière le projet sont fortement boisées et resteront a priori inchangées; qu'en ce qui concerne le risque de créer un précédent, cette parcelle étant la dernière pouvant être bâtie sur le site, il y a peu de risque de créer un précédent et peu de risque de densifier outre mesure ce site;

Considérant d'autre part qu'en ce qui concerne les lignes de force du paysage, le projet consiste plus précisément à construire 3 habitations unifamiliales, un immeuble de 3 appartements ainsi qu'une nouvelle voirie de liaison; qu'il propose une implantation aérée n'amenant pas une forte densité, adaptée au site de la Cité de l'Enfance et à la rue du Cerisier; que les habitations présentent des gabarits inférieurs à ce qui existe dans la rue du Cerisier et un gabarit identique pour l'immeuble à appartements (rez+2+toiture plate); que par rapport aux bâtiments existant au sein du site même, le gabarit des habitations est semblable;

Considérant que les logements projetés sont d'un bon standing présentant de belles superficies habitables ainsi qu'une bonne fonctionnalité au niveau des différents locaux; qu'ils permettent de garantir une situation durable dans le temps; que le projet permettra de développer un excellent cadre de vie; qu'il est de plus situé à proximité de voies de communication, de centres commerciaux et de transports en commun; que 14 emplacements de stationnement sont prévus pour 6 logements, ce qui ne provoquera donc pas de nuisance au niveau de la mobilité; que le projet est de bonne facture, sobre et d'expression contemporaine; qu'il convient d'encourager ce type de démarche; que de plus le projet respecte l'ensemble de mes remarques émises lors de l'avis de principe mieux repris ci-dessus;

Considérant pour le surplus que le Ministre a délivré en date du 8 juin 2010 un permis sur recours contre notre refus visant la réalisation d'un car-port dans un des pavillons à l'intérieur du site; qu'à cette occasion, le Ministre a considéré que «bien que ni les bâtiments, ni l'ensemble ne font l'objet d'une protection d'ordre patrimoniale, le site a une valeur historique en tant que vestige d'un nouveau modèle d'organisation spatiale et architecturale, témoin d'une volonté de modernisation de l'organisation de la vie au sein de l'institution de l'orphelinat; qu'une attention particulière doit donc être dédiée à la conservation des qualités intrinsèques de l'ensemble»; que le présent projet, s'il s'inscrit dans le périmètre, n'est pas [de] nature à perturber l'organisation spatiale de l'ancien site agencé autour d'un parc végétalisé et engazonné; qu'un problème majeur de ce site est justement son absence d'occupation, et son état de délabrement qui en découle; que le courrier daté du 10/05/2011 de l'Echevin de l'Aménagement et du Développement urbains de Charleroi le confirme : « le morcellement, les ventes et location de la Cité de l'Enfance ont permis une transformation en habitats certes intéressante mais aussi source de dégradations individualistes (abris de jardin, garages, clôtures, véranda et annexes de tout ordre), l'abandon de certains bâtiments contribuant probablement davantage à la dégradation de la qualité de la vie... »;

Considérant que le projet prévoit la création d'une voirie destinée à desservir les nouveaux logements, permettant un accès depuis la rue du Cerisier; que cette voirie, de gabarit identique à celles existant au sein du site est cohérente avec le site; qu'une aire de détente, face aux nouveaux bâtiments, est également proposée; que pour rappel, le Conseil communal marque «son accord sur l'ouverture de la voirie et son raccord à la rue du Cerisier et marque son désaccord sur la reprise de la voirie à créer dans le domaine public»; qu'au vu des précédentes remarques et de cet avis, des conditions s'imposent : la voirie conservera un caractère public au niveau de son usage (aucune barrière ne sera placée), et le fond de la parcelle sera clôturé d'une double haie d'essence indigène implantée en bouquets;

Considérant en finale que si le projet est situé dans la zone de services publics et d'équipements communautaires censée correspondre au périmètre de la Cité de l'Enfance, force est de constater que le présent projet est orienté et à relier avec la voirie publique qu'est la rue du Cerisier; que pareille implantation ne saurait mettre en péril les options d'urbanisme ayant prévalu à la conception de la Cité de l'Enfance par l'architecte LEBORGNE; qu'en effet, le concept urbanistique ayant prévalu au départ (orphelinat de type pavillonnaire dans un parc arboré de 5 hectares parcouru par des chemins privés) n'est pas remis en cause par le présent projet en ce que le projet d'une part s'inscrit dans l'évolution actuelle (habitations dans un parc de type cité-jardin) en maintenant de vastes espaces arborés et d'autre part, en ce qu'il est à mettre en relation avec la rue du Cerisier (voie publique) davantage qu'avec les espaces privés et constructions de la Cité de l'Enfance;

Considérant que moyennant le respect de ces remarques, le projet s'intègre dans le contexte bâti et non bâti et recompose les lignes de force du paysage; que le prescrit de l'article 127, § 3, du Code précité est respecté;

Au vu de ce qui précède,

DECIDE

Article 1<sup>er</sup> : Le permis d'urbanisme sollicité par Guido CAGNINA est octroyé aux conditions suivantes :

- l'usage de la voirie devra rester public, c'est-à-dire conserver un caractère public au niveau de son usage (aucune barrière ne pourra être placée);
  - le fond de parcelle sera clôturé d'une double haie d'essence indigène implantée en bouquets;
- [...]"

Considérant que, dans son rapport sur la demande de suspension, le premier auditeur conclut au sérieux du premier moyen, tenant à l'incompétence de l'auteur de l'acte, et, en conséquence, à l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, au motif que, conformément à la jurisprudence, la mise en œuvre d'un acte administratif dépourvu de toute force exécutoire en raison de l'incompétence de son auteur est, par elle-même, constitutive d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'examiner le caractère sérieux du premier moyen;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 127, § 4, du CWATUPE, de l'excès de pouvoir et de l'incompétence de l'auteur de l'acte; qu'ils rappellent que, conformément à l'article 127, § 4, du CWATUPE, la décision du fonctionnaire délégué doit être envoyée dans les 130 jours de l'envoi de la demande et que ce même article précise en son alinéa 3 que l'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut à un refus de permis; qu'ils font valoir qu'en l'espèce, dès lors que la demande complète de permis a été adressée au fonctionnaire délégué le 25 février 2011, la partie adverse a perdu toute compétence pour instruire et statuer sur la demande à dater du 28 juin 2011 et que la décision prise le 25 juillet 2012 l'a été par une autorité incompétente;

Considérant que l'article 127, § 4, du CWATUPE dispose comme suit :

" § 4. La décision du fonctionnaire délégué octroyant ou refusant le permis est notifiée par envoi simultanément au demandeur et au collège communal.

L'envoi de la décision du fonctionnaire délégué intervient dans les délais suivants à dater de l'accusé de l'envoi visé au § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, ou, le cas échéant, à dater de la réception des documents complémentaires visés au § 2, alinéa 3 :

- 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;
- 2° nonante jours lorsque la demande ne requiert ni mesures particulières de publicité ni avis de la commission communale;
- 3° cent trente jours lorsque la demande requiert des mesures particulières de publicité ou l'avis de la commission communale;

L'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut à un refus de permis";

Considérant que la demande de permis concerne également la création d'une voirie; que l'article 129quater du CWATUPE s'applique dès lors; qu'il est rédigé comme suit concernant les délais d'instruction :

- " Lorsque la demande de permis visée aux articles 84, 88 ou 89 porte notamment sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, l'autorité chargée de l'instruction soumet, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale à la procédure prévue à l'article 129bis.

Lorsque la demande de permis visée aux articles 84, 88 ou 89 porte notamment sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale nécessitant une modification du plan d'alignement, l'autorité chargée de l'instruction envoie, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, au collège communal la demande d'ouverture, de modification ou de suppression de ladite voirie communale et le projet de plan d'alignement élaboré par le demandeur, conformément à l'article 129ter.

Dans ces cas, les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale et, le cas échéant, l'arrêté relatif au plan d'alignement.

Lorsque l'objet de la demande de permis est soumis à enquête publique, le collège communal organise une enquête publique conjointe pour la demande de permis, pour la demande relative à la voirie communale ainsi que, le cas échéant, pour le projet de plan d'alignement. La durée de l'enquête publique conjointe correspond à la durée maximale requise par les différentes procédures concernées";

Considérant qu'en l'espèce, la procédure visée à l'article 129bis du CWATUPE est appliquée à la création de la voirie; qu'au terme de cet article, il ressort notamment ce qui suit :

- " § 1<sup>er</sup>. Nul ne peut ouvrir, modifier ou supprimer une voirie communale sans l'accord préalable du conseil communal ou, le cas échéant, du Gouvernement.

[...]

§ 2. Toute personne physique ou morale justifiant d'un intérêt, le conseil communal, le Gouvernement, le fonctionnaire délégué ou, conjointement, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué peuvent soumettre, par envoi au collège communal, une demande d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale selon la procédure suivante :

- 1° dans les trente jours à dater de la réception de la demande, le collège communal soumet la demande à enquête publique; dans les quinze jours à dater de la clôture de l'enquête publique, le collège communal transmet la demande et les résultats de l'enquête publique au conseil communal;
- 2° le conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête publique et, dans les soixante jours à dater de la réception de la demande, marque, le cas échéant, son accord sur l'ouverture, la modification ou la suppression de la voirie communale; à défaut de décision dans le délai imparti, le demandeur ou le Gouvernement peut adresser par envoi au conseil communal une lettre de rappel; à défaut de décision du conseil communal dans un délai de trente jours à dater de la réception de la lettre de rappel, la demande est réputée refusée; le collège communal informe, par envoi, le demandeur ou l'autorité ayant soumis la demande dans les quinze jours à dater de la décision ou de l'absence de décision; le public est informé suivant les modes visés à l'article L1133-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

[...]"

Considérant qu'en l'espèce, le dossier complet de demande de permis de constructions groupées a été réceptionné par le fonctionnaire délégué le 25 février 2011; qu'en application de l'article 127, § 4, alinéa 2, 3°, du CWATUPE, ce dernier devait en principe statuer sur la demande de permis au plus tard le 5 juillet 2011; que, cependant, le dossier contenant une demande d'ouverture de voirie communale, ce délai de 130 jours devait être prorogé "du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale", conformément à l'article 129quater du CWATUPE;

Considérant que, conformément à l'article 129bis, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, en même temps qu'il a accusé réception du dossier complet de la demande, le fonctionnaire délégué a adressé au collège communal un exemplaire de la demande de permis en lui demandant notamment de soumettre celle-ci aux mesures particulières de publicité ainsi qu'à l'avis du conseil communal sur la question de la voirie; que c'est à partir de cette date que le délai de 130 jours imparti au fonctionnaire délégué pour statuer a été interrompu jusqu'à l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie; que toute autre date retenue, comme celle de la saisine effective du conseil communal après l'enquête publique, ne paraît pas permettre au fonctionnaire délégué de connaître avec précision le délai qui lui reste pour statuer, puisque le déroulement de la procédure d'obtention de l'accord définitif sur la question de la voirie dépend uniquement du collège communal pour l'organisation de l'enquête publique et l'inscription du dossier à l'ordre du jour du conseil communal, et, ensuite, du conseil communal; que ce n'est qu'à l'issue de cette procédure que le collège communal doit, conformément à l'article 129bis, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, informer, par envoi, le demandeur ou l'autorité ayant soumis la demande, dans les quinze jours à dater de la décision ou de l'absence de décision;

Considérant qu'en l'occurrence, le conseil communal s'est prononcé sur la demande qui lui était soumise par délibération du 27 février 2012; que l'avis relatif à cette délibération a été affiché du 26 mars au 10 avril 2012; que l'article 129bis, § 2, 3°, du CWATUPE accorde au demandeur, à l'autorité ayant soumis la demande ou à tout tiers justifiant d'un intérêt un délai de 15 jours pour introduire un recours auprès du Gouvernement à l'encontre d'une telle délibération; que ce délai prend cours à dater de la prise de connaissance de la décision du conseil communal; qu'en l'espèce, en l'absence de recours devant le Gouvernement wallon, l'accord du conseil communal du 27 février 2012 est devenu définitif le 25 avril 2012, soit quinze jours après la date à laquelle l'affichage de la délibération du conseil communal a pris fin;

Considérant que le délai de 130 jours imparti au fonctionnaire délégué pour statuer, interrompu le 28 mars 2011, a donc recommencé à courir le 26 avril 2012; qu'il expirait par conséquent le 2 août 2012;

Considérant que la décision attaquée, intervenue le 25 juillet 2012, a, par conséquent, été adoptée dans le délai; que le fonctionnaire délégué était donc bien encore compétent *ratione temporis*; que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'il en résulte que le risque de préjudice grave difficilement réparable, tel qu'il a été retenu par le premier auditeur-rapporteur, n'est pas établi;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 109, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, 208 et 506 du CWATUPE; qu'ils font valoir que, conformément à l'article 208 précité, "tous les effets du classement s'appliquent provisoirement aux biens immobiliers faisant l'objet d'une procédure de classement pendant une période d'un an prenant cours à dater des notifications visées à l'article 198", c'est-à-dire à dater de la notification aux propriétaires de la décision du Gouvernement d'entamer la procédure de classement, soit en l'espèce le 22 mai 2012; que, selon eux, à partir de cette date, le fonctionnaire délégué ne pouvait délivrer le permis que "sur la base d'un certificat de patrimoine ou du procès-verbal de synthèse définitif", dont question à l'article 109 du CWATUPE; qu'ils observent que tel n'est pas le cas; qu'ils conviennent que l'article 506 du même Code prescrit que le certificat doit accompagner la demande, laquelle était déjà introduite; qu'ils estiment toutefois qu'en égard à la hiérarchie des normes, l'article 506, de nature réglementaire, ne peut être interprété d'une manière qui limiterait l'exigence décrétales contenue à l'article 109; qu'ils soutiennent qu'en l'absence du certificat de patrimoine, qui est un document mettant en œuvre une réflexion quant à la conservation intégrée du site, au sens de l'article 185, alinéa 3, du Code, la partie adverse ne pouvait délivrer l'autorisation sollicitée;

Considérant que l'article 208 du CWATUPE dispose comme suit :

" Tous les effets du classement s'appliquent provisoirement aux biens immobiliers faisant l'objet d'une procédure de classement pendant une période d'un an prenant cours à dater des notifications visées à l'article 198";

Considérant que l'article 109, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du même Code dispose comme suit :

" Le permis est délivré conformément à l'article 107, mais de l'avis conforme du fonctionnaire délégué :

[...]

2<sup>o</sup> lorsqu'il concerne des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection visée à l'article 209 ou localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233; dans les cas et selon les modalités arrêtés par le Gouvernement, le permis est délivré sur la base d'un certificat de patrimoine ou du procès-verbal de synthèse définitif";

Considérant qu'il résulte de cette disposition que le législateur décretaal donne compétence au Gouvernement pour déterminer les cas dans lesquels le permis est délivré sur la base d'un certificat de patrimoine, ainsi que les modalités;

Considérant que l'article 506 du même Code dispose comme suit :

" Toute demande de permis d'urbanisme ou de lotir relative soit à un monument inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code, soit à un bien figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel, est accompagnée du certificat de patrimoine ou à défaut du procès-verbal de synthèse définitif qui en tient lieu conformément à l'article 513";

Considérant qu'il résulte de la combinaison de cette disposition avec l'article 109, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, précité, que ce n'est que lorsque la demande doit être accompagnée du certificat de patrimoine que le permis est délivré sur cette base; qu'en l'espèce, lorsque la demande a été introduite, aucune procédure de classement n'était en cours; qu'en conséquence, aucun certificat de patrimoine ne devait être joint à la demande de permis et le permis pouvait être délivré en l'absence dudit certificat; que cette interprétation est corroborée par l'article 498, 1<sup>o</sup>, d), du CWATUPE qui dispose que la C.R.M.S.F. envoie son avis dans un délai ne dépassant pas, à dater de la réception du dossier, (1<sup>o</sup>) trente jours lorsqu'il porte" (d) "sur une demande de permis d'urbanisme, qui ne fait pas l'objet d'un certificat de patrimoine, relative à un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé"; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 4, § 2, de la Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, faite à Grenade le 3 octobre 1985, des articles D.50, D.64 et D.66 du Code de l'environnement, des articles 1<sup>er</sup>, 206 et 208 du CWATUPE, de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'ils rappellent notamment que l'autorité qui délivre un permis dans un site qui fait l'objet d'une mesure de classement doit s'assurer que le projet respecte les valeurs qui ont motivé le classement ainsi que les nécessités de la protection et de la conservation intégrée des biens classés au sens de l'article 187, 7<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup>, du CWATUPE; qu'ils font valoir qu'à dater de la notification de l'entame de la procédure de classement, le site de la Cité de l'Enfance devait bénéficier de la même protection que s'il avait été classé; qu'ils soulignent que le site fait l'objet de la procédure de classement au titre d'ensemble architectural, c'est-à-dire comme "groupement de constructions urbaines ou rurales, en ce compris les éléments qui les relient, suffisamment cohérent pour faire l'objet d'une délimitation topographique et remarquable par son homogénéité ou par son intégration dans le paysage" (article 185, alinéa 2, b); qu'ils précisent que,

selon les termes de la notification de l'entame de la procédure de classement, celle-ci concerne "la totalité des bâtiments construits dans les première et seconde phases, la pouponnière «le Berceau» conçue par Victor BOURGEOIS ainsi que le tracé et les cheminements du parc" et qu'en outre, la décision vise également l'établissement d'une zone de protection, directement attenante à la parcelle litigieuse; qu'ils rappellent que la zone de protection est, aux termes de l'article 187, 7°, une "zone établie autour d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, et délimitée par un périmètre fixé en fonction des exigences de conservation intégrée de ce bien"; qu'ils reprennent ensuite l'argumentation de la décision d'entamer la procédure de classement, contenue dans la fiche d'évaluation du bien, notamment concernant l'intérêt paysager; qu'ils citent l'avis de la C.R.M.S.F. défavorable au projet litigieux; qu'ils citent ensuite les motifs de l'acte attaqué, selon lesquels le projet est compatible avec les valeurs du site, étant sa situation particulière en bordure du site et plutôt orientée vers la rue du Cerisier, le caractère privé, clôturé et inaccessible de la parcelle qui est actuellement boisée, le fait que le projet s'inscrit dans l'"évolution actuelle" en maintenant de vastes espaces arborés, et enfin en retenant que, s'agissant de la dernière parcelle constructible, il y a peu de risque de créer un précédent et peu de risque de densifier le site outre mesure; qu'ils soutiennent que ces motifs ne répondent pas adéquatement aux raisons du classement provisoire du site ni à l'avis de la C.R.M.S.F. et procèdent d'ailleurs d'autant d'erreurs manifestes d'appréciation;

qu'ainsi, la relation faite avec la rue du Cerisier n'est pas pertinente selon eux; qu'ils font valoir que les habitations situées de l'autre côté de la rue par rapport au site ne sont pas inscrites dans le périmètre de la Cité; qu'ils estiment que le projet est à comparer non pas avec l'extérieur du périmètre mais au regard des qualités du périmètre en voie de protection; qu'ils soulignent qu'en outre, la parcelle litigieuse n'a qu'un lien ténu avec la rue du Cerisier mais s'inscrit en profondeur dans la Cité de l'Enfance; qu'ils relèvent ainsi que le contour, au nord, épouse le tracé du chemin qui entourait le bac à sable et que cette parcelle constituait d'ailleurs un élément essentiel et tout à fait caractéristique du site à protéger; qu'ils y voient donc une erreur manifeste d'appréciation; qu'ils affirment enfin que l'appréciation du fonctionnaire délégué sur ce point est en opposition totale avec l'option retenue par le ministre en charge de la protection du patrimoine de prévoir l'inscription d'une zone de protection exactement dans le prolongement de la parcelle litigieuse, dans sa largeur nord-sud; que, s'agissant du caractère boisé, privé et clôturé de la parcelle, les requérants relèvent que le caractère boisé du terrain, que le dossier de demande décrit comme une friche, résulte exclusivement d'un manque d'entretien; qu'ils font valoir que si le bac à sable a disparu, tel ne paraît pas être le cas des cheminements, ce qui est expressément visé dans la décision d'entamer la procédure de classement; qu'ils critiquent encore le motif selon lequel "au vu de la vue aérienne de l'ensemble du site, (...) les parcelles situées derrière le projet sont fortement boisées et resteront a priori inchangées", ce

qui serait un motif déterminant de l'absence d'impact du projet depuis l'intérieur du site; qu'ils relèvent que cette motivation est reprise telle quelle de la décision du conseil communal sur la question des voiries, qui comporte cependant des erreurs, les deux parcelles boisées citées étant précisément la parcelle qui recevra le projet et l'autre parcelle, très petite, qui est située en retrait latéral et non à l'arrière du projet; qu'ils ajoutent que le projet implique la jonction de la voirie d'accès aux nouvelles constructions depuis la rue du Cerisier avec le réseau voyer intérieur; qu'ils précisent enfin que le caractère privé et clôturé de la parcelle ne permet pas de justifier son urbanisation sans qu'il soit porté atteinte aux caractéristiques du site à protéger; qu'ils font valoir que la mesure escomptée de classement pourrait en effet impliquer des mesures de restauration incluant par exemple l'entretien de la parcelle et la suppression des clôtures pour la restituer à sa fonction initiale d'agrément, la mise en œuvre d'une aire de jeu répondant à la notion d'équipement communautaire; qu'ensuite, ils estiment que le motif selon lequel le projet "s'inscrit dans l'évolution actuelle (habitations dans un parc de type cité jardin) en maintenant de vastes espaces arborés" est "totalement contraire aux objectifs du classement, d'une part, et aux prescriptions de la zone au plan de secteur, d'autre part"; qu'ils font valoir qu'à défaut d'avoir fait réviser le plan de secteur, il ne peut être admis que le logement privé constitue la conception actuelle du site; qu'ils considèrent que la mise en œuvre de la procédure de classement contredit aussi l'affirmation selon laquelle la conception actuelle serait d'y construire de nouveaux logements; qu'enfin, ils soutiennent que le motif selon lequel le projet ne peut créer un précédent et qu'il ne risque pas de densifier outre mesure le site ne répond pas aux motifs de l'avis défavorable de la C.R.M.S.F. qui soulignait l'impact sur l'authenticité de l'ensemble en ce que le projet "modifie le rapport entre les surfaces bâties et les surfaces dégagées de l'ensemble et densifie fortement une parcelle restée libre dans sa conception d'origine telle que prévue par LEBORGNE"; qu'ils affirment en conséquence que "le moyen est fondé, d'abord en ce qu'il dénonce une erreur manifeste d'appréciation par l'acceptation d'une urbanisation de la parcelle affectant substantiellement l'ensemble en voie de classement, ensuite en ce qu'il fait grief à la partie adverse d'avoir autorisé le projet sans exposer les raisons admissibles de s'écarter de l'avis défavorable de la Commission des monuments, sites et fouilles";

Considérant que la partie adverse répond à ce moyen en reprenant d'abord la motivation de l'acte attaqué; qu'elle fait valoir que le fonctionnaire délégué juge que le projet présente le mérite de remettre en évidence les traces de l'activité historique de détente, que les parcelles boisées seront inchangées et que le fonctionnaire délégué fait également référence à un permis délivré précédemment par le ministre; qu'elle observe que l'autorité administrative juge que le projet n'est pas de nature à perturber l'organisation spatiale de l'ancien site agencé autour d'un parc végétalisé et engazonné; qu'elle n'y voit aucune erreur manifeste d'appréciation; qu'elle estime

qu'""à l'inverse, la prise en considération de la situation précise du projet et des dégradations individualistes et de l'abandon de certains bâtiments contribue certainement davantage à une dégradation de la qualité de la vie"; qu'elle conclut que le fonctionnaire délégué "n'a certainement pas porté atteinte à l'ensemble qui est en voie de classement";

Considérant qu'au moment de l'adoption de la décision attaquée, la Cité de l'Enfance faisait l'objet d'une procédure de classement dont la notification a été faite le 22 mai 2012;

Considérant que la proposition portait sur le classement

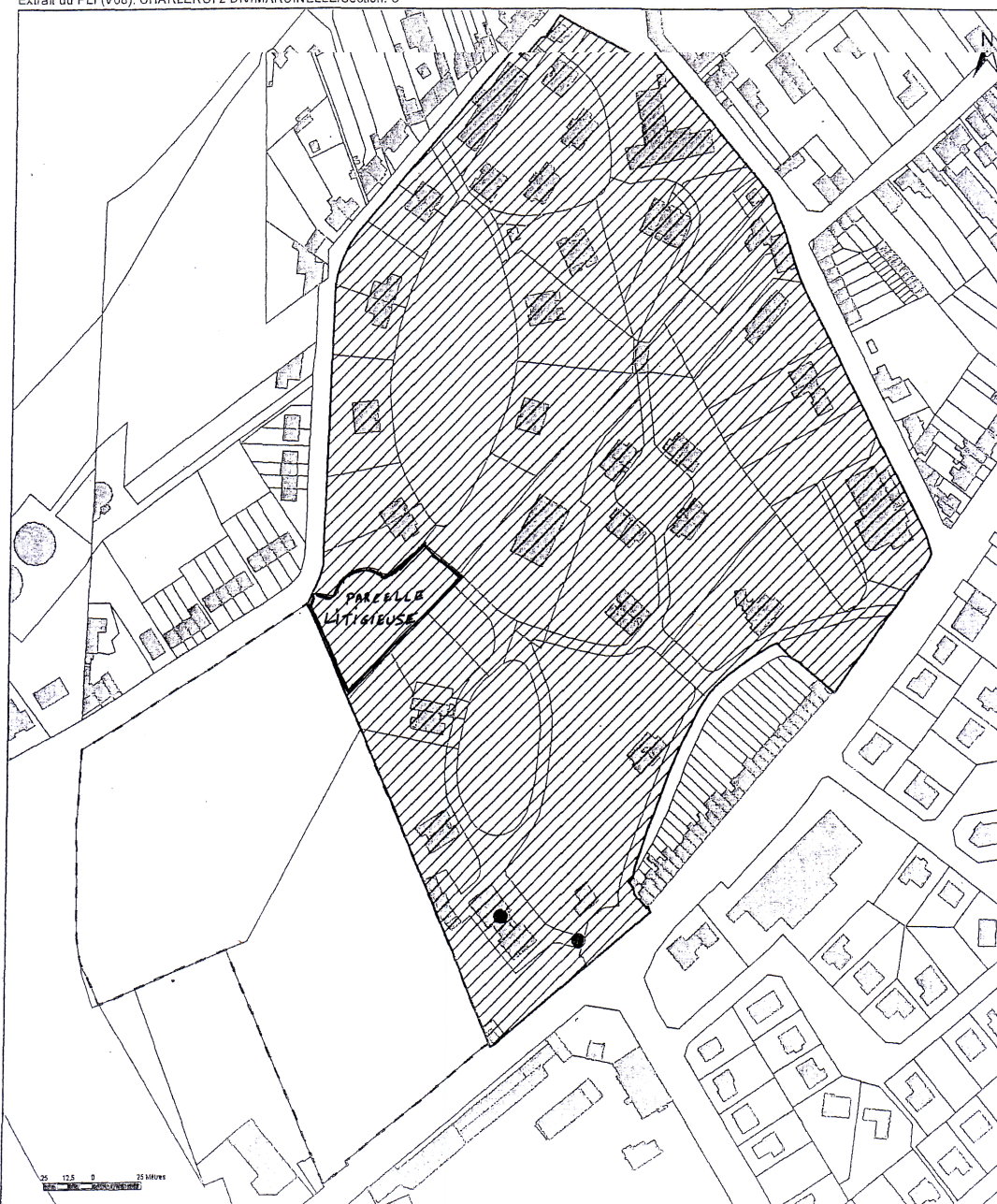
- " - comme ensemble architectural, de la Cité de l'Enfance, œuvre de Marcel LEBORGNE et Victor BOURGEOIS, à savoir la totalité des bâtiments construits dans les première et seconde phases, la pouponnière «le Berceau» conçue par Victor BOURGEOIS ainsi que le tracé et les cheminements du parc;
- comme monument, du portail et du pavillon d'entrée dans leur totalité;
- ainsi que [sur] l'établissement d'une zone de protection" (fiche d'évaluation annexée à la décision d'entamer la procédure de classement);

Considérant que le plan joint à la demande d'ouverture d'enquête en vue du classement se présente comme suit :

DGO4- DEPARTEMENT DU PATRIMOINE  
DIRECTION DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE



Extrait du PLI (V08): CHARLEROI 2 DIV/MARCINELLE/Section: C



**Légende:**

-  Monument
-  Ensemble Architectural
-  Zone de Protection

**Objet:**

Plan joint à la demande d'ouverture d'enquête  
en vue du classement comme monument et ensemble  
architectural de la "Cité de l'Enfance".  
Établissement d'une zone de protection .

Considérant que, depuis, le Ministre des Travaux publics, de l'Agriculture, de la Ruralité, de la Nature, de la Forêt et du Patrimoine a classé le 4 avril 2013 la Cité de l'Enfance, conformément à la proposition de classement et d'inscription d'une zone de protection;

Considérant que l'article 185, alinéa 2, b, du CWATUPE définit l'ensemble architectural, comme un "groupement de constructions urbaines ou rurales, en ce compris les éléments qui les relient, suffisamment cohérent pour faire l'objet d'une délimitation topographique et remarquable par son homogénéité ou par son intégration dans le paysage";

Considérant que l'article 187, 7°, du CWATUPE définit la zone de protection comme étant une "zone établie autour d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, et délimitée par un périmètre fixé en fonction des exigences de conservation intégrée à ce bien"; qu'en l'espèce, la zone de protection retenue est directement attenante à la parcelle litigieuse;

Considérant que l'article 208 du CWATUPE, applicable au moment de l'adoption de l'acte attaqué, dispose comme suit :

" Tous les effets du classement s'appliquent provisoirement aux biens immobiliers faisant l'objet d'une procédure de classement pendant une période d'un an prenant cours à dater des notifications visées à l'article 198";

Considérant qu'il appartient à l'autorité administrative chargée d'instruire et de délivrer le permis d'urbanisme, éclairée notamment par l'avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles, de s'assurer que le projet n'est pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site, c'est-à-dire de vérifier que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement ou de la proposition de classement;

Considérant que si le classement n'interdit pas expressément toute construction, il ne permet d'autoriser des actes et travaux que dans la mesure décrite ci-dessus;

Considérant qu'il convient de vérifier que le fonctionnaire délégué a examiné la compatibilité du projet avec les valeurs qui ont servi de justification au classement, de manière suffisante et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la fiche d'évaluation jointe à la décision d'entamer la procédure de classement pointe l'intérêt architectural du site, étant un "orphelinat pavillonnaire sur le modèle de la cité-jardin", "œuvre moderniste cohérente" qui a gardé sa "fidélité à l'état originel en ce qui concerne la disposition et les volumes" et qui constitue le "seul exemple conservé en Wallonie correspondant à cette typologie"; que la fiche relève, outre l'intérêt social du site, son intérêt paysager, étant son "implantation [...] suivant un plan d'urbanisation soigneusement établi inspiré des cités-jardins" avec des "pavillons répartis dans un parc arboré orné de larges pelouses et coupées d'allées"; que la fiche indique que "le plan et les cheminements sont conservés" mais que certains éléments ludiques (terrains de jeux, bacs à sable, ...) ont disparu"; que, plus loin, il est précisé que "cette pédagogie pavillonnaire eut un retentissement important en 1954 lorsque l'UNICEF retint, au même titre que trois autres institutions dans le monde, comme exemplaire, le travail réalisé en matière de protection de la jeunesse à la Cité de l'Enfance"; que, s'agissant de l'intérêt paysager, la fiche développe cet intérêt dans les termes suivants :

" Imaginés par Marcel LEBORGNE et l'architecte paysagiste Joseph LERMIGNEAU, les tracés d'implantation du jardin s'inspirent de l'architecture des pavillons. Le rythme sobre, l'harmonie géométrique et homogène fait écho à l'architecture environnante. L'exécution est confiée à la firme Michiels Frères, entreprises de parcs et jardins de Montaigu. Cette dernière semble réputée pour la qualité de ses prestations. L'entreprise crée les jardins et aménage les plaines de jeux, bassin d'eau et bacs à sable. Inspiré des cités-jardins anglaises, l'espace vert reçoit un aménagement spécifique. Les architectes ont pensé à la sécurité des enfants mais aussi à leurs loisirs.

La plaine de jeux est en déclivité, les jeux sont donc établis sur quatre plans. Ces derniers sont limités par un talus engazonné avec haies taillées très basses. Cet aménagement permet une bonne surveillance de toute la plaine.

Une barboteuse, ou bassin d'eau et de sable, a été construite à l'extrémité du terrain, adossée à une charmille. Son diamètre était de 40 mètres. Des bassins d'eau et de sables en arc de cercle sont placés sur chacun des chemins menant au bac à sable central. Les sols sont en «Tamisol», produit de pavement perméable.

En plus d'aménager les plaines en aire de jeux, bassin d'eau et de bacs à sable, Marcel LEBORGNE et Joseph LERMIGNEAU réalisent un véritable jardin. Ce dernier est composé d'arbres, de murets fleuris, d'un mur de clôture et de pelouses.

Aujourd'hui, les tracés d'implantation et les arbres ont été conservés. Les zones d'espaces verts n'ont subi, à l'exception d'une parcelle [face à la rue Mascaux, à droite de l'entrée de la Cité de l'Enfance] aucune implantation immobilière. Cependant, les marquages délimitant les aires de jeux et l'aménagement de la rotonde en barboteuse ont disparu" (pages 15 et 16);

que la fiche conclut qu'"il semble fondamental de conserver au titre d'ensemble architectural ce dernier témoin de l'architecture sociale de l'architecte"; qu'elle se termine dans les termes suivants :

" Le site paysager, dans lequel la cité s'est implantée, a malheureusement perdu de sa qualité au cours du temps. Les aménagements des plaines de jeux, les murets,

l'implantation des arbustes ne sont plus visibles. Néanmoins, les cheminements et les pelouses ont été conservés dans leur quasi-totalité (à l'exception d'une parcelle);

Considérant que l'avis de la C.R.M.S.F. du 26 juin 2012, défavorable au projet litigieux, est motivé comme suit :

" La [Commission] émet un avis défavorable sur le projet considérant qu'il s'implante dans la zone désignée comme le «poumon» de la Cité de l'Enfance et initialement destinée à une aire de jeu. La motivation du classement signale que cet ensemble architectural est le seul de cette typologie conservé en Wallonie et souligne donc sa rareté. La conception d'origine de la Cité de l'Enfance est à ce jour toujours en grande partie préservée, à savoir : pavillons répartis dans un parc arboré, orné de larges pelouses et coupé d'allées. Le plan et les cheminements sont conservés mais certains éléments ludiques ont cependant disparus.

Le projet, en ce qu'il modifie le rapport entre les surfaces bâties et les surfaces dégagées de l'ensemble et densifie fortement une parcelle restée libre dans sa conception d'origine telle que prévue par LEBORGNE, impactera inévitablement l'authenticité de cet ensemble";

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne le classement du site :

" [...]

Considérant d'une part que l'enquête publique a été réalisée conformément au prescrit susmentionné et a suscité des réclamations comme précité; qu'au regard de ces réclamations, il convient de rappeler que si le projet s'inscrit effectivement au sein du périmètre de la Cité de l'Enfance, il se situe en bordure de celui-ci, le long d'une voirie composée d'habitations variées et présentant des expressions architecturales relativement hétérogènes; que le classement de ce site comme ensemble architectural ou site classé avec zone de protection a fait l'objet d'une notification d'ouverture de procédure de classement en date du 22/05/2012; [...] qu'au vu de la vue aérienne de l'ensemble du site, le projet s'implante sur une parcelle boisée; que même s'il existait sur cette parcelle un bac à sable il y a quelques années, de nos jours plus personne ne peut y aller ni même le remarquer puisque cette parcelle privée est clôturée; que le projet a le mérite, en aménageant une zone de détente sur cette ancienne assiette, de remettre en évidence les traces de cette activité historique de détente; que néanmoins, les parcelles situées derrière le projet sont fortement boisées et resteront a priori inchangées; qu'en ce qui concerne le risque de créer un précédent, cette parcelle étant la dernière pouvant être bâtie sur le site, il y a peu de risque de créer un précédent et peu de risque de densifier outre mesure ce site;

[...]

Considérant pour le surplus que le Ministre a délivré en date du 8 juin 2010 un permis sur recours contre notre refus visant la réalisation d'un car-port dans un des pavillons à l'intérieur du site; qu'à cette occasion, le Ministre a considéré que «bien que ni les bâtiments, ni l'ensemble ne font l'objet d'une protection d'ordre patrimoniale, le site a une valeur historique en tant que vestige d'un nouveau modèle d'organisation spatiale et architecturale, témoin d'une volonté de modernisation de l'organisation de la vie au sein de l'institution de l'orphelinat; qu'une attention particulière doit donc être dédiée à la conservation des qualités intrinsèques de l'ensemble»; que le présent projet, s'il s'inscrit dans le périmètre, n'est pas [de] nature à perturber l'organisation spatiale de l'ancien site agencé autour d'un parc végétalisé et engazonné; qu'un problème majeur de ce site est

justement son absence d'occupation, et son état de délabrement qui en découle; que le courrier daté du 10/05/2011 de l'Echevin de l'Aménagement et du Développement urbains de Charleroi le confirme : « le morcellement, les ventes et location de la Cité de l'Enfance ont permis une transformation en habitats certes intéressante mais aussi source de dégradations individualistes (abris de jardin, garages, clôtures, véranda et annexes de tout ordre), l'abandon de certains bâtiments contribuant probablement davantage à la dégradation de la qualité de la vie... »;

Considérant que le projet prévoit la création d'une voirie destinée à desservir les nouveaux logements, permettant un accès depuis la rue du Cerisier; que cette voirie, de gabarit identique à celles existantes au sein du site est cohérente avec le site; qu'une aire de détente, face aux nouveaux bâtiments, est également proposée [...];

Considérant en finale que si le projet est situé dans la zone de services publics et d'équipements communautaires censée correspondre au périmètre de la Cité de l'Enfance, force est de constater que le présent projet est orienté et à relier avec la voirie publique qu'est la rue du Cerisier; que pareille implantation ne saurait mettre en péril les options d'urbanisme ayant prévalu à la conception de la Cité de l'Enfance par l'architecte LEBORGNE; qu'en effet, le concept urbanistique ayant prévalu au départ (orphelinat de type pavillonnaire dans un parc arboré de 5 hectares parcouru par des chemins privés) n'est pas remis en cause par le présent projet en ce que le projet d'une part s'inscrit dans l'évolution actuelle (habitations dans un parc de type cité-jardin) en maintenant de vastes espaces arborés et d'autre part, en ce qu'il est à mettre en relation avec la rue du Cerisier (voie publique) davantage qu'avec les espaces privés et constructions de la Cité de l'Enfance";

Considérant que, s'agissant de la situation du projet au regard de la rue du Cerisier, que, comme le font observer les requérants, la parcelle sur laquelle s'implante le projet se situe certes sur le périmètre extérieur du site mais ne touche que par une extrémité ladite rue, à tel point d'ailleurs qu'une voirie interne doit être aménagée pour donner accès aux habitations en projet implantées vers l'intérieur du site; que le projet n'est donc pas en relation avec les habitations de la rue du Cerisier et qu'il doit s'apprécier par rapport à l'ensemble du site à protéger;

Considérant qu'ensuite, la motivation de l'acte attaqué ne répond pas aux objections de la C.R.M.S.F. qui relève que le projet "s'implante dans la zone désignée comme le «poumon» de la Cité de l'Enfance et initialement destinée à une aire de jeu" et que, "en ce qu'il modifie le rapport entre les surfaces bâties et les surfaces dégagées de l'ensemble et densifie fortement une parcelle restée libre dans sa conception d'origine telle que prévue par LEBORGNE, [le projet] impactera inévitablement l'authenticité de cet ensemble"; que ce n'est pas en effet la densité d'occupation au sol ou la diminution d'espaces arborés qui sont critiquées mais l'atteinte à l'authenticité du site et la volonté de ses concepteurs de prévoir, sur un site dédié aux enfants, une zone désignée comme le poumon de la cité et destinée à une aire de jeu; que la zone de protection inscrite dans la proposition de classement, ensuite dans l'arrêté de classement, qui est attenante notamment à la parcelle litigieuse, démontre l'importance de la préservation du site à cet endroit;

Considérant, en outre, que le projet fera disparaître certains cheminements de cette aire de jeu qui font partie intégrante du classement, sans que l'acte attaqué ne donne les motifs de cette suppression au regard de la proposition de classement; que, de même, la décision litigieuse ne justifie pas la création d'une nouvelle voirie à l'intérieur du site par rapport au classement du parc et des cheminements existants;

Considérant que la circonstance que la parcelle est privée et clôturée et que personne n'y a accès, ne suffit pas à justifier qu'il y soit porté atteinte, celle-ci faisant partie intégrante du site;

Considérant, pour le surplus, que des observations sur l'opportunité du projet relativement à d'autres aspects de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ne peuvent dispenser de vérifier concrètement que le projet est admissible au regard des valeurs qui ont justifié le classement comme site;

Considérant, dès lors, *prima facie*, que le moyen est sérieux en ce qu'il dénonce une erreur manifeste d'appréciation par l'acceptation d'une urbanisation de la parcelle affectant substantiellement la philosophie ayant présidé à la conception de la Cité de l'Enfance, et en ce qu'il fait grief à la partie adverse d'avoir autorisé le projet sans exposer les raisons de s'écarter de l'avis défavorable de la C.R.M.S.F.;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation notamment des articles 28 et 127, § 3, du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, notamment, dans une première branche, ils soutiennent que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation justifiant la nécessité de déroger au plan de secteur à cet endroit; qu'ils observent que, tout au plus, le fonctionnaire délégué fait valoir que le projet ne remet pas en cause "le concept urbanistique ayant prévalu au départ" ni ne met "en péril les options d'urbanisme ayant prévalu à la conception de la Cité de l'Enfance"; qu'ils estiment que cette motivation ne justifie pas de la nécessité d'admettre un projet de construction de logements émanant d'un promoteur privé à cet endroit; que, selon eux, l'argument selon lequel "un problème majeur de ce site est justement l'absence d'occupation et son état de délabrement qui en découle" ne peut non plus servir de motif à la nécessité de déroger aux prescriptions du plan de secteur;

Considérant que la partie adverse reproduit la motivation du permis en ce qui concerne l'application de l'article 127, § 3, du CWATUPE et conclut que "la motivation ne se réduit pas au seul caractère comparable des gabarits des constructions projetées avec ceux des immeubles existants ni à une question de

densité mais bien au respect et au fait que le projet structure ou recompose les lignes de force du paysage";

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<sup>er</sup>, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, 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 que, sur ce point, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- " Considérant que le projet s'écarte du plan de secteur pour les motifs suivants : projet privé non conforme à la destination générale de la zone d'équipements communautaires;

[...]

Considérant pour le surplus que le Ministre a délivré en date du 8 juin 2010 un permis sur recours contre notre refus visant la réalisation d'un car-port dans un des pavillons à l'intérieur du site; qu'à cette occasion, le Ministre a considéré que «bien que ni les bâtiments, ni l'ensemble ne font l'objet d'une protection d'ordre patrimoniale, le site a une valeur historique en tant que vestige d'un nouveau modèle d'organisation spatiale et architecturale, témoin d'une volonté de modernisation de l'organisation de la vie au sein de l'institution de l'orphelinat; qu'une attention particulière doit donc être dédiée à la conservation des qualités intrinsèques de l'ensemble»; que le présent projet, s'il s'inscrit dans le périmètre, n'est pas nature à perturber l'organisation spatiale de l'ancien site agencé autour d'un parc végétalisé et engazonné; qu'un problème majeur de ce site est justement son absence d'occupation, et son état de délabrement qui en découle; que le courrier daté du 10/05/2011 de l'Echevin de l'Aménagement et du Développement urbains de Charleroi le confirme : « le morcellement, les ventes et location de la Cité de l'Enfance ont permis une transformation en habitats certes intéressante mais aussi source de dégradations individualistes (abris de jardin, garages,

clôtures, véranda et annexes de tout ordre), l'abandon de certains bâtiments contribuant probablement davantage à la dégradation de la qualité de la vie... »";

Considérant qu'une telle motivation ne permet en rien de comprendre pourquoi il est nécessaire de déroger au plan de secteur qui affecte ces terrains en zone de services publics et d'équipements communautaires au profit d'un projet immobilier strictement privé; que, si la Cité de l'Enfance connaît certains problèmes d'entretien et si, peut-être, le projet litigieux est de nature à remédier en partie à ceux-ci, ces raisons ne sont absolument pas pertinentes pour justifier que les prescriptions du plan de secteur soient écartées; qu'en sa première branche, le cinquième moyen est sérieux;

Considérant que les requérants exposent le risque de préjudice grave difficilement réparable comme suit :

" Comme le retient Votre Conseil, le préjudice doit être considéré comme grave dès lors qu'il existe un risque sérieux que le projet, tel qu'il a été autorisé, porte atteinte aux caractéristiques substantielles d'un site protégé, entraînant sa dénaturation au regard des valeurs protégées par les mesures de protection du patrimoine. Aussi, constitue un préjudice grave, l'atteinte portée aux caractéristiques historiques et esthétiques d'un bien protégé par des mesures de protection du patrimoine, ce préjudice étant par nature difficilement réparable.

Il ne peut être contesté que la construction de quatre bâtiments et d'une voirie sur la parcelle litigieuse porterait une atteinte grave et irréparable aux qualités historiques, architecturales et paysagères unanimement reconnues de la Cité de l'Enfance.

A l'appui de cette affirmation, les requérants se réfèrent d'abord au contenu de la lettre qu'ils ont envoyée, à l'intervention de Madame LEFIN en sa qualité de responsable du Comité des Habitants du Quartier de la Cité de l'Enfance, à l'occasion de l'enquête publique, et dont on retiendra les extraits suivants :

« Nous nous permettons de vous transmettre un dossier relatif à cette demande afin d'attirer votre attention sur la réalité de la situation de ce projet et de son implantation à laquelle les habitants de la Cité de l'Enfance et les habitants de la rue du Cerisier s'opposent.

En fait, ce projet est situé "rue du Cerisier" alors qu'en fait, il se situe dans le cadre du site de "La Cité de l'Enfance" - 800 avenue Eugène Mascaux - 6001 Marcinelle.

C'est cette situation et les différents paramètres qui nous semblent justifier notre rejet de la construction de ces bâtiments.

En effet, le site de la "Cité de l'Enfance" est repris à l'inventaire du patrimoine Monumental de la Région wallonne. Il fait l'objet d'une demande de classement; un dossier a été introduit auprès du Ministre Benoît LUTGEN accompagné d'un dossier dont vous trouverez copie en annexe.

Ce site, fleuron de l'architecture wallonne, est unique en Belgique. Il a été conçu par l'architecte Marcel LEBORGNE, connu internationalement. Il s'agit d'un ouvrage d'avant-garde exceptionnel. Son architecture et son objet, très original pour l'époque, ont fait l'objet de l'attention internationale avec des visites de décideurs de différents secteurs ainsi que de candidats professionnels. Ces derniers les évoquent encore aujourd'hui et viennent parfois visiter ce site.

Ce site représente non seulement une réalisation architecturale remarquable mais aussi un élément important de l'histoire sociale de la Région de Charleroi. C'est la réalisation de l'Intercommunale des Œuvres sociales - I.O.S. - de la Région de Charleroi qui a souhaité créer ainsi un orphelinat offrant aux enfants orphelins, abandonnés un lieu de vie de grande qualité, avec une possibilité de vivre avec leur fratrie dans un cadre proche d'une vie familiale, abandonnant ainsi le type de grand établissement à l'aspect carcéral. Il s'est progressivement transformé en maison d'accueil pour des enfants placés par les Services de l'Aide sociale, de l'Aide et de la Protection de la Jeunesse. Pour les habitants de cette région, de cette ville, ce site représente leur histoire qu'ils y aient séjourné ou parfois leurs parents ou encore travaillé comme éducateur, assistant social, puéricultrice, personnel d'entretien, personnel administratif, etc.

Ce site comprend 25 pavillons, une pouponnière, une école de puéricultrice et différents locaux spécifiques - salle de gymnastique et de fête, buanderie, bâtiment administratif... Le tout est situé dans un cadre arboré tout en étant proche de la vie urbaine permettant aux enfants de fréquenter un enseignement ou des lieux d'activités diverses.

Ce site a été abandonné par l'I.O.S, préférant implanter les lieux d'accueil des enfants dans des lieux différents, plus proches de la vie sociale, et l'ensemble a été vendu à différents propriétaires dont une société d'habitations sociales qui trouve là des logements pour familles nombreuses, des privés, une maison de repos et de soins, un centre d'accueil pour des adultes handicapés mentaux.

Il serait très dommageable d'autoriser ce projet de constructions qui vont détériorer le site qui constitue un patrimoine remarquable pour la Ville de Charleroi. Cette ville dépeinte récemment comme "la ville la plus laide au monde" a bien besoin de préserver son patrimoine et nous nous rappelons la destruction du site de la "Maternité Reine-Astrid" du même architecte qui présentait les mêmes motivations pour sa pérennité.

Ce projet aura aussi un impact écologique important : il se situe dans une parcelle arborée comprenant des arbres remarquables jouxtant la zone verte gérée par le service de l'Ecologie urbaine de Charleroi, parcelle considérée comme le "poumon de la Cité". Elle pourrait faire l'objet d'un aménagement paysagé consécutif au classement du site par les Services du Patrimoine. C'est aussi un écran par rapport la R3 (sic), lien entre autoroutes. Ces arbres sont destinés à retenir les terres et évitent les inondations des terrains avoisinants.

Ce projet situe la sortie de la parcelle vers la rue du Cerisier où il n'y en a pas actuellement (...)

Ce projet comprend aussi la construction d'un bâtiment à deux étages alors qu'il n'y a aucun immeuble à plus d'un étage rompant ainsi l'harmonie architecturale du site».

L'intérêt tout à fait exceptionnel de ce site, tant d'un point de vue historique qu'architectural et paysager, a été confirmé par la décision du Ministre en charge du Patrimoine, postérieure à ce courrier dans le cadre de l'enquête publique, de mettre en œuvre la procédure de classement.

Or, il n'est point douteux que le projet contesté portera gravement atteinte à l'intégrité des lieux et, comme l'a retenu la Commission royale des monuments, sites et fouilles dans son avis défavorable, «impacterait inévitablement l'authenticité de cet ensemble» «en ce qu'il modifie le rapport entre les surfaces bâties et les surfaces dégagées de l'ensemble et densifie fortement une parcelle restée libre dans sa conception d'origine telle que prévue par LEBORGNE». Comme le retiennent les conclusions de l'argumentaire à l'entame de la procédure de classement, la Cité de l'Enfance constitue actuellement «un ensemble architectural cohérent». Et, si

«[l]e site paysager, dans lequel la cité s'est implantée, a malheureusement perdu de sa qualité au cours du temps», selon le même argumentaire, il n'est pas douteux qu'une mesure de classement devrait permettre sa restauration, dans le cadre de la mise en œuvres de mesures de préservation intégrée.

Il ne peut non plus être contesté que les exceptionnelles qualités architecturales et paysagères du site font l'agrément et la valeur du voisinage des requérants, de leurs biens ou de leurs habitations, puisqu'ils habitent tous dans le périmètre en voie de protection et à proximité immédiate du projet litigieux.

Il ne peut donc être dénié que l'atteinte aux qualités de la Cité de l'Enfance qui justifient l'entame de la mesure de classement constitue également une atteinte à leur cadre de vie, sachant qu'un tel préjudice, qui doit être considéré comme grave, est également irréversible.

[...]"

Considérant que la partie adverse conteste le préjudice vanté par les requérants; qu'elle souligne qu'aucun des requérants n'expose de manière concrète et personnelle en quoi l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de lui occasionner un risque de préjudice grave et difficilement réparable; qu'elle fait valoir qu'"aucune précision n'est apportée quant aux distances et quant au grief précis que devrait subir chacun des requérants en suite de l'exécution immédiate de l'acte attaqué";

Considérant que les requérants habitent pour les sept premiers dans la Cité de l'Enfance et pour les trois derniers à proximité immédiate, dans la zone de protection; qu'à ce titre, ils sont habilités à se prévaloir de la valeur architecturale du site qui a justifié son classement; qu'il en résulte que le préjudice découlant de l'atteinte portée aux caractéristiques architecturales, sociales et paysagères du site qui constitue leur cadre de vie, tel qu'il est exposé dans la requête, doit être considéré comme grave et par nature difficilement réparable;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont remplies,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 25 juillet 2012 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à Guido CAGNINA pour la construction de trois maisons et d'un immeuble de trois appartements et places de parking et la réalisation d'une voirie sur une parcelle sise à Marcinelle, rue du Cerisier, cadastrée section C, n° 83f24.

### **Article 2.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le neuf août deux mille treize par :

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> GUFFENS,  | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>me</sup> MALCORPS, | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.