

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 254.150 du 29 juin 2022

A. 235.419/XIII-9.525

En cause : 1. **DUPONT** Manuel,
2. **PEIGNEUR** Axelle,
ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Fabrice EVRARD et Julie CUVELIER, avocats,
chemin du Stockoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie requérante en intervention :

la société privée à responsabilité limitée
ROGER JACQUEMIN,
ayant élu domicile chez
M^e Anthony JAMAR, avocat,
avenue Baudoin de Constantinople 2
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 janvier 2022, Manuel Dupont et Axelle Peigneur demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire du 25 octobre 2021 qui accorde, sous conditions, un permis d'urbanisme ayant pour objet « la transformation d'un ancien hangar en un funérarium sans pratique d'embaumement » à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Funérailles Jacquemin sur un bien sis à Fernelmont (Forville), avenue de la Libération, n° 38.

Par une requête introduite par la voie électronique le 25 février 2022, les mêmes requérants demandent la suspension de l'exécution du même arrêté.

II. Procédure

Par une requête introduite le 28 février 2022, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Roger Jacquemin demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La partie adverse et la partie intervenante ont déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié à la partie adverse.

Par une ordonnance du 8 juin 2022, les parties ont été convoquées à l'audience du 23 juin 2022 et le rapport a été notifié à la partie requérante.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Julie Cuvelier, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Anthony Jamar, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 15 janvier 2021, la SPRL Roger Jacquemin introduit une demande de permis d'urbanisme relative à la transformation d'un ancien hangar en un funérarium sans pratique de l'embaumement situé avenue de la Libération, 38, à Forville (parcelle cadastrée 1^{ère} division, section C, n° 524T3).

Le dossier de demande décrit le projet comme suit :

« L'ensemble du projet a été conçu de manière à conserver la volumétrie initiale du Hangar, tout en mettant en valeur l'entrée du funérarium de manière contemporaine via un habillage en acier Corten. [...] Les abords sont aménagés de manière à offrir 10 places de parking en arrière zone ».

Le projet est situé en zone de services publics et équipements communautaires au plan de secteur.

La demande sollicite une dérogation au plan de secteur, qui y est justifiée comme suit :

- « - Le bâtiment existant, qui va être rénové mais dont l'enveloppe extérieure initiale n'est pas agrandie, déroge déjà par son statut de hangar au plan de secteur en vigueur;
- La position du bâtiment en centre de village, à proximité d'un parking public d'environ 24 places et dans une zone dont les fonctions sont déjà diversifiées (habitation, église, cimetière, ferme, hôtel, poste, club sportif, ...) nous semble cohérente vis-à-vis de la fonction proposée ».

2. Le 15 février 2021, le fonctionnaire délégué déclare la demande complète, après la réception de documents initialement manquants et reçus le 5 février 2021.

3. Une enquête publique est organisée par la commune de Fernelmont du 4 au 19 mars 2021.

Selon le procès-verbal de cette enquête, une réclamation orale et deux réclamations écrites sont émises. L'une de celles-ci émane des requérants.

4. Le 13 avril 2021, le collège communal de Fernelmont émet un avis défavorable sur le projet. Il fait notamment valoir que le nombre d'emplacements de parking ne sera pas suffisant pour accueillir les visites simultanées de trois salons mortuaires, qu'aucune solution relative au parking visiteur n'a été étudiée et que la problématique de stationnement existe déjà avant le projet. Le collège relève encore que les parcelles voisines seront « impactées » par des flux de piétons et de véhicules au sein de leurs espaces de vies extérieurs et que le projet ne prévoit pas d'aménagement pour la préservation de l'intimité entre le projet et la parcelle au nord-est.

5. Le 18 juin 2021, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme sollicité. Sa décision est motivée, pour l'essentiel, par le fait que le parking paraît insuffisant pour accueillir les visiteurs de trois salons mortuaires, par les difficultés de stationnement déjà rencontrées, ainsi que par l'emplacement du

parking en zone de cours et jardins sans zone tampon avec la propriété voisine. Il estime que le parking ne semble pas pouvoir répondre aux besoins du projet et va nuire à la quiétude de la zone de cours et jardins.

Le jour-même, cette décision est notifiée à l'architecte du projet.

6. Par un courrier du 19 juillet 2021, la demanderesse de permis introduit un recours administratif contre ce refus.

Elle fait notamment valoir qu'elle pourrait disposer d'un total de 37 emplacements de stationnement (10 à l'arrière du projet, 3 en façade avant et 24 le long de l'avenue de la Libération et de la place du Centenaire) et qu'elle prévoit une utilisation des salons 10 jours par mois avec des visites de 17 à 19 h, avec une rotation de 10 à 15 voitures pendant ces heures. Elle en déduit que l'offre de stationnement est excédentaire. Elle fait encore valoir que le club de football est situé à 250 mètres et dispose d'un parking propre, et que les événements de l'église ou à la salle des fêtes ont lieu en dehors des horaires de visite du funérarium. Elle développe encore des arguments en faveur de la compatibilité de son projet avec le voisinage et relatifs aux conditions d'octroi de la dérogation.

7. Une première analyse du dossier est envoyée par la direction juridique, des recours et du contentieux du Service public de Wallonie (SPW) à la demanderesse de permis par un courrier du 20 août 2021.

Le 7 septembre 2021, une audition en visioconférence est organisée par la commission d'avis sur les recours.

Le même jour, cette commission émet un avis défavorable, deux membres considérant ce qui suit :

« bien que la réaffectation du bâtiment soit intelligente, qu'il y a suroccupation de la parcelle, que le projet est trop imposant, qu'il y a un réel manque de place de parking, que la circulation piétonne n'est pas optimale ».

Un autre membre de la commission estime toutefois ce qui suit :

« bien que le projet propose peu de place de parking, la question de la mobilité ne peut être à elle seule un motif de refus. En effet, le risque de refuser ce type de projet en raison du manque de parking entraînerait son implantation vers l'extérieur des villages et des villes alors que ce genre de fonction est utile et nécessaire au centre de village ».

Cet avis est transmis au ministre par courrier du 15 septembre 2021.

8. Le 1^{er} octobre 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux du SPW propose au ministre de refuser le permis d'urbanisme litigieux. Cette administration partage la motivation de la décision du fonctionnaire délégué : elle estime que la configuration des lieux et la superficie du bien ne permettent pas d'aménager des aires de stationnement en nombre suffisant compte tenu de la capacité d'accueil du funérarium, ni de créer des aires d'accès et de manœuvres compatibles avec l'occupation résidentielle des parcelles environnantes. Elle ajoute que le report éventuel du stationnement sur le domaine public est susceptible d'engendrer des problèmes de mobilité et de sécurité routière. Elle relève encore que le projet est contraire aux normes du guide régional d'urbanisme relatives à l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, auxquelles il n'y a pas lieu de déroger dans le cadre d'un réaménagement de cette nature.

9. Le 25 octobre 2021, le ministre octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est essentiellement motivé comme suit :

« Considérant que la demande vise la transformation d'un ancien hangar attenant à une habitation et sa réaffectation en funérarium (3 salons mortuaires) en ce compris l'aménagement de ses abords (auvent en façade à rue, aires d'accès, de manœuvres et de stationnement, ...);

Considérant que sur le plan urbanistique, la demande n'est pas conforme à la destination de la zone de service publics et d'équipements communautaires telle que définie par l'article D.II.26 du Code qui dispose notamment que :

[...]

Considérant que la demande n'est pas conforme aux normes du guide régional d'urbanisme, règlement relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, pour les motifs suivants :

- l'absence d'emplacement de stationnement adapté et réservé au niveau des parkings (article 415);
- la réalisation de pentes et d'un palier de repos non conformes sur le cheminement intérieur vers le magasin, le bureau et le parking (article 415/1);
- la mise en place de portes intérieures qui ne présentent pas un libre passage de 85 cm minimum (article 415/2);
- la réalisation d'une cabine WC pour PMR de configuration non conforme (dimensions, sens d'ouverture de la porte, absence de lavabo accessible en-dehors de la cabine WC, ...);

Considérant, néanmoins, que l'auteur de projet a démontré lors de l'audition devant la CAR que le programme pouvait parfaitement respecter le règlement relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Qu'en effet, une place de stationnement conforme à l'article 415 peut être aménagée dans le parking situé à l'arrière du bâtiment et que le cheminement vers l'entrée du funérarium respecte les prescriptions applicables, notamment en

terme de largeur et de pente; qu'il a été précisé lors de l'audition devant la CAR que le "magasin" projeté ne sera en aucun cas un espace accessible au public, mais sert en réalité de réserve pour [les] fournitures pouvant être commandées par la clientèle via catalogue; que le permis devra donc être conditionné en ce sens; que le déplacement des cloisons internes - travaux non soumis à permis - permet le respect du libre passage de 85 cm au niveau des portes et la réalisation d'une cabine WC adaptée aux PMR; qu'un plan illustratif a été communiqué en ce sens et que celui-ci confirme la possibilité de respecter la réglementation PMR; qu'il convient donc de conditionner l'octroi du permis à la mise en conformité de ces éléments aux prescriptions des articles 415 et suivants du GRU;

Considérant que la présente demande entre dans le champ d'application des articles D.IV.6 et D.IV.11 du Code lesquels permettent de déroger aux prescriptions du plan de secteur; que ces dispositions sont les suivantes :

[...]

Considérant, par ailleurs, que l'article D.IV.12 du Code dispose que : [...]

Considérant que, par ailleurs, que l'article D.IV.13 du Code précise qu'un permis peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional si les dérogations :

- sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
- ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
- concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis;

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique, en application de l'article D.IV.40, alinéa 2 du Code; que cette enquête publique a eu lieu du 4 mars au 19 mars 2021, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; qu'elle a donné lieu à 3 réclamations, synthétisées comme suit :

- la problématique du parking est déjà une source de nuisances en raison de la présence de la salle paroissiale, de l'église, du terrain de football et du local scout (parking sauvage). Le projet va aggraver la situation;
- l'augmentation du charroi;
- la diminution de la valeur des biens résidentiels riverains;
- le parking prévu en arrière-zone impliquera des nuisances sonores et lumineuses au niveau des espaces de vie intérieurs et extérieurs des riverains;
- les nuisances visuelles provoquées par les enseignes;
- le commencement des travaux sans autorisation préalable;
- la présence d'un funérarium n'est pas compatible avec l'environnement immédiat (fonctions résidentielles ou festives);
- un aménagement différent au sein de la parcelle pourrait réduire les nuisances directes pour les riverains;

Considérant que l'avis du Collège communal a été envoyé en date du 16 avril 2021 et est défavorable aux motifs suivants :

[...]

Considérant que l'instance visée ci-après a été consultée :

- Zone de Secours NAGE, sollicité en date du 15 février 2021, est réputé favorable par défaut;

Considérant que la décision dont recours est notamment motivée comme suit :

[...]

Considérant que dans son recours, le demandeur invoque les arguments suivants :
[...]

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 15/09/2021, un avis défavorable (voir annexe 1);

Considérant qu'il est manifeste que le hangar existant est antérieur à l'entrée en vigueur du plan de secteur; que le projet vise sa transformation et sa réaffectation; que le mécanisme dérogatoire tel que prévu par l'article D.IV.6 précité du Code peut trouver à s'appliquer en l'espèce; que, par ailleurs, la demande rencontre également le prescrit de l'article D.IV.11 du Code, s'agissant d'une demande entrant dans le champ d'application de l'article D.IV.22, alinéa 1^{er}, 4^o du Code;

Considérant que le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application; que le projet a le mérite de réaffecter un grand bâtiment inoccupé situé au centre d'une entité villageoise à une fonction accessoire des principaux bâtiments et installations inscrit dans la zone de services publics et d'équipements communautaires considérée (église, cimetière, salle paroissiale); que cette localisation est idoine et rencontre les principes d'utilisation parcimonieuse des ressources et permet de réduire les déplacements véhiculés entre le programme, le cimetière et l'église; qu'une telle réaffectation, compatible avec le plan de secteur, doit être encouragée;

Considérant que la dérogation au plan de secteur peut être octroyée sur la base des dispositions précitées;

Considérant que l'autorité compétente doit vérifier si la dérogation est justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;

Considérant que le projet s'inscrit le long de l'avenue de la Libération qui dessert le village de Forville et qui permet de relier la N643 à la N652, qu'il est situé en face de l'Église et du cimetière de Forville, à proximité immédiate de la place du Centenaire; que l'ancien hangar autrefois affecté à un théâtre avec café, puis à un petit atelier automobile, s'inscrit entre deux maisons d'habitation dont celle de droite, à laquelle il est accolé, appartient au demandeur de permis;

Considérant que le recours du demandeur précise que :

“ (...) le dossier de demande présente les possibilités de stationnement existantes et projetées comme suit :

- * Parking projeté de 10 emplacements de stationnement à l'arrière du bâtiment existant;
- * Parking existant d'environ 24 emplacements le long de l'avenue de la Libération et de la Place du centenaire.

La parcelle permet également 3 emplacements de stationnement au niveau de l'espace situé en façade avant; ce sont ces emplacements situés au niveau de l'entrée du bâtiment qui seront les plus utilisés.

L'exploitation funéraire pourrait donc disposer d'un total de 37 emplacements de stationnement.

2. S'agissant des besoins en stationnement, il y a lieu de tenir compte des paramètres suivants :

- * L'exploitation est située à Fernelmont, petite commune d'environ 8000 habitants;
- * Elle est idéalement localisée en face de l'Église du village et du cimetière, au sein d'un bâtiment existant ce qui participe à l'utilisation parcimonieuse du sol et des ressources;
- * L'exploitation fonctionnera avec 3 petits salons funéraires;

- * Selon son expérience, le demandeur prévoit de gérer 4 ou 5 décès/mois, ce qui implique une utilisation des salons 10 jours/mois avec des visites de 17 h à 19 h.
- * En moyenne, il s'attend à une rotation de 10 à 15 voitures durant ces deux heures d'ouverture.
- * Lors des cérémonies funéraires, en moyenne, 10 véhicules suivent le corbillard; les autres étant en attente à l'Église ou au crématorium.

À la lumière de ces éléments d'information, il apparaît que l'offre en stationnement est excédentaire aux besoins du demandeur.

3. Aucun élément sérieux ne permet de remettre en cause ni les chiffres avancés par le demandeur ni la conclusion de l'absence d'un stationnement non maîtrisé.

En effet, il n'est pas dans l'intérêt du demandeur que l'exploitation de son funérarium soit accompagnée d'une problématique avérée de stationnement, laquelle obligerait les visiteurs à se garer fort loin des salons funéraires.

Il n'est ainsi pas correct de justifier l'absence de place sur les emplacements publics:

- * de par l'exploitation du terrain de football; l'accès au terrain est situé plus loin sur l'avenue de la libération, à environ 250 mètres et le club dispose d'un parking en site propre;
- * de par les événements de l'Église : il s'agit soit de mariages, soit d'enterrements; il s'agit d'événements qui ont lieu en dehors des horaires de visites et, pour les enterrements, soit il s'agit d'enterrements liés à l'exploitation projetée, soit d'enterrements qui ne sauraient être fixés en même temps que ceux liés à l'exploitation du funérarium.
- * de par les événements liés à la salle des fêtes; à nouveau, il s'agit là d'événements qui ont lieu principalement en dehors des heures de visites du funérarium. En toute hypothèse, les heures de visites sont ponctuelles et n'absorbent pas la totalité de la capacité de stationnement disponible;

(...)

En l'espèce, la maison voisine de gauche est également implantée en zone de services publics et d'équipements communautaires.

Elle ne saurait revendiquer la même quiétude que celle attendue d'une affectation en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural.

En toute hypothèse, il doit être retenu que:

- * la maison est composée d'un volume principal, situé côté gauche de la parcelle et d'un volume annexe situé côté droit;
- * le volume annexe est composé d'une seule petite baie vers l'avant du pignon.
- * l'espace de cours et jardins de fait de cette propriété est plutôt aménagé côté gauche de la parcelle que du côté de l'activité projetée du demandeur; celui-ci n'est pas compromis du fait de la localisation d'un petit parking à l'arrière du bâtiment;
- * l'arrière de la parcelle du demandeur a déjà fait l'objet de stationnement et de stockage de véhicule en attente comme l'illustre l'orthophotoplan produit ci-avant;
- * l'utilisation du parking est ponctuelle et limitée.

Partant, il peut raisonnablement être considéré que l'activité projetée est parfaitement compatible avec le voisinage compte tenu de la situation de fait et de droit du lieu d'implantation”.

Considérant que le demandeur de permis produit deux avis de principe du Collège communal, antérieurs au dépôt de la demande, qui émettent un avis favorable sur le programme tel que déposé; qu'il est constaté qu'aucun élément du dossier ne permet de confirmer, pendant les heures d'ouverture du funérarium, la présence d'une problématique de stationnement au niveau des emplacements publics situés de l'autre côté de la rue par rapport au bâtiment concerné par la présence demande;

Qu'au contraire, le demandeur de permis produit dans son recours et au stade de l'instruction du recours un reportage photographique comprenant des photographies permettant de constater que le parking public n'est pas saturé et reste largement inoccupé;

Qu'aucun élément concret issu de l'instruction du recours ne permet d'infirmer le fonctionnement de l'établissement tel que décrit par le demandeur, professionnel du secteur depuis de nombreuses années; que ces chiffres apparaissent plausibles et cohérents compte tenu de l'activité projetée et la localisation de celle-ci;

Considérant qu'il a, par ailleurs, été relevé lors de l'audition que le bâtiment dont question abritait à l'époque un théâtre/cabaret, puis un petit atelier de réparation automobile; qu'il s'agit là d'activités qui engendraient nécessairement un besoin de stationnement et des allées et venues le long de la limite de propriété; que de manière générale, toute fonction conforme à la zone au plan de secteur est de nature à susciter un besoin en stationnement plus important qu'un simple besoin résidentiel liée à l'occupation d'une maison d'habitation;

Considérant par conséquent que l'offre en stationnement apparaît suffisante pour l'activité projetée; qu'il peut être considéré que la problématique de stationnement, sera maîtrisée de manière admissible;

Considérant que le charroi engendré de manière générale par l'activité, limité aux horaires d'ouverture de l'exploitation, demeure également compatible avec la capacité du réseau de voirie existant;

Considérant s'agissant de la compatibilité du programme avec la maison d'habitation du voisin de gauche, également situé en zone de services publics et d'équipements communautaires, que ce dernier ne dispose pas de la même protection qu'offre la zone d'habitat au plan de secteur; qu'il est normal à cet endroit du territoire communal de devoir supporter, le cas échéant, des nuisances et/ou inconvénients qui découlent de l'affectation de cette zone tout en restant compatible avec le bon aménagement des lieux;

Considérant en l'espèce, l'occurrence du besoin en stationnement de la clientèle est limité aux heures d'ouverture du funérarium, soit pendant des plages horaires journalières très limitées et parfaitement compatible avec le voisinage; que les principales places de stationnement se situent sur l'espace public et en devanture du bâtiment concerné, soit à des endroits non susceptibles de causer des nuisances anormales pour le voisinage; que le parking à l'arrière du bâtiment sera principalement dédié au personnel du funérarium; que ce charroi est limité en nombre et en occurrence également et demeure parfaitement admissible compte tenu de la localisation de la parcelle, son affectation au plan de secteur et de la destination qu'elle a reçue jusqu' à ce jour; qu'il en va de même d'une éventuelle utilisation de ce parking par une partie de la clientèle compte tenu des paramètres précités;

Considérant que le programme ne prévoit aucune enseigne lumineuse à l'arrière du bâtiment; que l'enseigne projetée s'insère au niveau du bardage en acier corten et qu'elle présente des caractéristiques sobres et intégrées dans son contexte;

Considérant que la compatibilité du programme avec le voisin peut être renforcée par l'adjonction d'une barrière visuelle entre les deux fonds; que le permis sera conditionné en ce sens afin de rencontrer le grief issu de la consultation du public;

Considérant que la critique relative à la diminution de la valeur des biens n'est étayée par aucun des réclamants; que le programme considéré n'est pas de nature à induire un tel préjudice, compte tenu du contexte tant juridique que factuel à prendre en considération en l'espèce;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer la dérogation au plan de secteur et, ce faisant, d'octroyer le permis d'urbanisme sous réserve des conditions liées au respect de la réglementation relative aux PMR et à la pose d'une barrière visuelle le long de la limite de propriété du voisin de gauche (vu depuis la voirie); qu'afin d'intégrer cet élément avec le solde du programme, il y a lieu de prévoir que cette clôture sera réalisée suivant les matériaux visés au point 1M de la nomenclature (bois ou gabions) ».

L'acte attaqué est notifié le 25 octobre 2021, notamment à la demanderesse de permis et au collège communal.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 28 février 2022, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Roger Jacquemin demande à être reçue en qualité de partie intervenante. En sa qualité de bénéficiaire de l'acte attaqué, elle a intérêt à intervenir dans la présente cause en telle sorte qu'il y a lieu d'accueillir cette demande.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le premier moyen est partiellement fondé et que l'acte attaqué doit être annulé.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

1. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.6, D.IV.13 et D.IV.53, du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de

l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

2. Dans une première branche, les requérants font valoir que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pour quelle raison la partie adverse considère que la demande de permis rencontre l'hypothèse dérogatoire visée par l'article D.IV.6 du CoDT, dans la mesure où elle s'est abstenue de vérifier et de motiver la régularité du hangar existant.

Ainsi, ils estiment que cet article D.IV.6 conditionne la possibilité de dérogation au caractère régulier de la construction préexistante qu'il s'agit de transformer, d'agrandir ou de reconstruire.

Ils ajoutent que, même si le maintien des travaux réalisés sans permis avant le 22 avril 1962 ne constitue plus une infraction, cela ne les rend pas réguliers, l'article D.VII.1, § 1^{er}, 3^o, se limitant à procéder à « une sorte de dépenalisation ». Ils estiment en revanche que le mécanisme peut jouer à l'égard des travaux visés à l'article D.VII.1^{er} *bis*, du CoDT.

Ils exposent ensuite qu'en l'espèce, la partie adverse n'a pas constaté, dans l'acte, que la construction du hangar était régulière, mais uniquement qu'elle était antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur.

Ils considèrent encore que l'exigence de régularité devait s'apprécier au regard des dispositions du Livre VII du CoDT.

3. Dans la seconde branche, ils soutiennent que l'acte attaqué est muet quant à la raison pour laquelle la partie adverse considère qu'est respectée la troisième condition de l'article D.IV.13 du CoDT relative à l'impact paysager, alors que cette autorité devait motiver la dérogation au regard de la condition que le projet litigieux contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Ils considèrent, par ailleurs, que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate quant à la deuxième condition de l'article D.IV.13 du CoDT, relative à la non-compromission de la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application. Ils sont d'avis que la zone de services publics et d'équipements communautaires est déjà mise en péril par le nombre d'habitations présentes en son sein. Ils déposent des photographies en ce sens. Ils en déduisent que l'implantation d'un funérarium, qui s'ajoute à ces habitations, compromet la mise en

œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son application. Ils estiment qu'en affirmant le contraire, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation.

B. La partie adverse

1. En ce qui concerne la première branche, la partie adverse répond, après avoir reproduit le motif de l'acte attaqué, que les requérants n'apportent aucun élément permettant de remettre en cause le constat que le bâtiment est antérieur au plan de secteur. Elle est d'avis que le dossier ne contient aucun élément de nature à perturber cette lecture et il n'est ni démontré, ni invoqué, qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

2. En ce qui concerne la seconde branche, elle soutient, à propos de la motivation de l'acte au regard de la troisième condition de l'article D.IV.13, qu'elle est correcte dès lors qu'il a été relevé dans la procédure d'instruction de la demande et dans l'acte que l'impact paysager est nul puisque « le projet s'intègre au sein du bâtiment existant; que le gabarit et l'architecture du bâtiment existant sont conservés ». Elle en déduit qu'à défaut de modification par rapport au gabarit existant, elle a pu constater que la troisième condition de l'article D.IV.13 était satisfaite.

À propos de la motivation de l'acte au regard de la deuxième condition de l'article D.IV.13, à savoir la non-compromission de la mise en œuvre du plan de secteur, elle rappelle la motivation formelle de l'acte sur ce point et en déduit qu'elle a pu constater que l'activité s'inscrit en complément des activités compatibles avec le plan de secteur déjà présentes de telle sorte qu'elle renforce l'affectation du plan de secteur et ne met, par conséquent, pas sa mise en œuvre en difficulté dans le reste de la zone. Elle est d'avis que la lecture du plan de secteur permet de constater que la zone est aujourd'hui très largement utilisée et que l'affectation résidentielle dénoncée par les requérants y est minoritaire.

B. La partie intervenante

1. En ce qui concerne la première branche, la partie intervenante observe que l'instruction de la demande et du recours devant le Gouvernement wallon permet de considérer que l'autorité de recours a constaté la préexistence du bâtiment considéré à l'entrée en vigueur du plan de secteur.

Elle expose que son recours administratif contenait un orthophotoplan daté de 1971 disponible sur *WalOnMap* qui confirme la présence du bâtiment considéré.

Elle relève par ailleurs qu'aucune autorité n'a jamais remis en question la légalité du bâtiment autorisé lorsqu'elles ont été interrogées par les notaires instrumentant à l'occasion des ventes successives du bien immobilier et que les requérants eux-mêmes n'ont jusqu'ici jamais remis en question la légalité de ce bâtiment qui n'a jamais fait l'objet du moindre procès-verbal de constat d'infraction.

Elle estime enfin que la prise en compte de l'article D.VII.§2/1 du CoDT a valablement permis à l'autorité de recours de considérer le bâtiment comme régulier.

2. En ce qui concerne la seconde branche, elle soutient que l'autorité de recours a vérifié les conditions du mécanisme dérogatoire de l'article D.IV.13 du CoDT.

S'agissant de la deuxième condition de cette disposition, elle estime que les motifs retenus par la partie adverse permettent de comprendre la raison pour laquelle le plan de secteur n'est pas compromis dans le reste de son champ d'application. Selon elle, les requérants ne démontrent pas que ces motifs sont erronés ou insuffisants.

S'agissant de la troisième condition de cette disposition, elle affirme que la partie adverse a valablement pu considérer que l'impact paysager était nul dans la mesure où elle cite les motifs du collège communal selon lequel « le projet s'intègre au sein du bâtiment existant » et « le gabarit et l'architecture du bâtiment existant sont conservés », où le programme ne prévoit aucune enseigne lumineuse à l'arrière du bâtiment, où l'enseigne projetée s'insère au niveau du bardage en acier corten et où elle présente des caractéristiques sobres et intégrées dans son contexte.

VI.2. Examen

A. Sur la première branche

1. Le projet litigieux se situe en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur.

L'article D.II.26, § 1^{er}, du CoDT, dispose comme suit :

« 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 réalisation d'un projet. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général ».

Il n'est pas contesté que le projet litigieux n'est pas compatible avec cette zone et implique donc l'obtention d'une dérogation. Cette dérogation a, en l'espèce, été octroyée notamment sur la base de l'article D.IV.6 du CoDT.

Cet article D.IV.6 du CoDT dispose comme suit, en ses alinéas 1^{er} et 2 :

« Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7°. Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

Cette disposition reprend, pour l'essentiel, l'hypothèse dérogatoire prévue à l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

La notion de « bâtiments existants » dont il est question vise des bâtiments établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où ils ont été construits, à savoir des bâtiments qui soit ont été construits à une époque où aucun permis de bâtir n'était requis, soit ont été construits à une époque où un permis de bâtir ou d'urbanisme était requis, sont couverts par un tel permis et ont été construits conformément à l'autorisation délivrée.

Par ailleurs, l'article D.VII.1^{er} bis, du CoDT dispose comme suit :

« Les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1^{er} mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Cette présomption ne s'applique pas :

1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1^{er} mars 1998;

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994;

- 3° aux actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;
- 4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine;
- 5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative;
- 6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code ».

Enfin, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice doit être dûment motivée en la forme.

2. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne la dérogation au plan de secteur:

« Considérant qu'il est manifeste que le hangar existant est antérieur à l'entrée en vigueur du plan de secteur; que le projet vise sa transformation et sa réaffectation; que le mécanisme dérogatoire tel que prévu par l'article D.IV.6 précité du Code peut trouver à s'appliquer en l'espèce; que, par ailleurs, la demande rencontre également le prescrit de l'article D.IV.11 du Code, s'agissant d'une demande entrant dans le champ d'application de l'article D.IV.22, alinéa 1^{er}, 4° du Code ».

Au vu de l'orthophotoplan produit par la partie intervenante à l'appui de son recours administratif, il n'est pas contestable que le hangar dont la transformation et le changement de destination font l'objet de la demande de permis existait à tout le moins en 1971, soit avant l'adoption du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez par l'arrêté royal du 28 mars 1979.

En revanche, les motifs de l'acte ne permettent pas de constater que la partie adverse a examiné si le bâtiment préexistant a été construit à une époque où aucun permis de bâtir n'était requis ou s'il a été autorisé par un tel permis.

En outre, le hangar dont l'affectation n'est pas conforme à la destination de la zone du plan de secteur dans laquelle il prend place, ne peut être irréfragablement présumé conforme au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en application de l'article D.VII,1^{er} bis, du CoDT précité, que s'il peut bénéficier d'un système dérogatoire sur la base « soit de la réglementation en vigueur lors de sa construction soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1^{er} mars 1998 ».

À nouveau, les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de constater que la partie adverse a procédé à un tel examen.

Le seul constat que le hangar a été construit avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ne peut suffire au regard des exigences de l'article D.IV.6, du CoDT, précité et des conditions de l'article D.VII.1^{er} bis, 1°, du CoDT précité.

3. Par ailleurs, sur la base de la motivation précitée, il ne peut être conclu que l'autorité de recours aurait octroyé la dérogation sur la seule base de l'article D.IV.11 du CoDT. Ce constat s'impose d'autant plus que l'application du plan de secteur est la règle et que l'octroi d'une dérogation est l'exception.

4. Par conséquent, la première branche du premier moyen est fondée.

B. Sur la seconde branche

5. L'article D.IV.13 du CoDT dispose comme suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
 - 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
 - 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

6. S'agissant de la troisième condition de cette disposition, il faut que l'autorité ait une perception exacte des paysages bâtis ou non bâtis et indique dans sa décision la manière dont le projet participe à leur protection, leur gestion ou leur aménagement. La précision attendue de la motivation dépend des circonstances particulières.

En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

- « Considérant que la demande vise la transformation d'un ancien hangar adossé à une habitation et sa réaffectation en funérarium (3 salons mortuaires), en ce compris l'aménagement de ses abords (auvent en façade à rue, aires d'accès, de manœuvres et de stationnement, ...);
[...]
que le projet a le mérite de réaffecter un grand bâtiment inoccupé situé au centre d'une entité villageoise [...];
[...]

Considérant que le projet s'inscrit le long de l'avenue de la Libération qui dessert le village de Forville et qui permet de relier la N643 à la N652; qu'il est situé en face de l'Eglise et du cimetière de Forville, à proximité immédiate de la place du Centenaire; que l'ancien hangar autrefois affecté à un théâtre avec café, puis à un petit atelier automobile, s'inscrit entre deux maisons d'habitation dont celle de droite, à laquelle il est accolé, appartient au demandeur de permis;
[...]

Considérant que le programme ne prévoit aucune enseigne lumineuse à l'arrière du bâtiment; que l'enseigne projetée s'insère au niveau du bardage en acier corten et qu'elle présente des caractéristiques sobres et intégrées dans son contexte ».

Ces éléments de motivation permettent de constater que la partie adverse a analysé et motivé le paysage existant, sans que les requérants ne relèvent d'erreur à ce sujet. De même, ils suffisent, au vu notamment de l'ampleur du projet, pour constater que la partie adverse s'est représenté l'incidence du projet sur le paysage et constaté son intégration, en mentionnant qu'il s'agit d'une réaffectation de l'immeuble existant et que l'enseigne s'intègre dans son contexte.

Le premier argument de la seconde branche n'est pas fondé.

7. En ce qui concerne la deuxième condition de l'article D.IV.13 du CoDT précité, les travaux préparatoires de la première version du CoDT indiquent ce qui suit :

« En ce qui concerne la deuxième condition, la volonté est de permettre une plus grande souplesse vis-à-vis du plan de secteur. A l'heure actuelle, le Conseil d'État considère que la dérogation octroyée ne peut dénaturer le plan de secteur qui doit conserver, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application (voyez, par exemple, C.E., n° 188.271, 27 novembre 2008, Goreux et Matthys). En imposant comme condition à la dérogation que celle-ci ne compromette pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application, on ne vise plus le maintien d'une portée significative de la zone à laquelle il est dérogé; on vise à permettre de s'écarter substantiellement de la zone à laquelle il est dérogé si, par ailleurs, le plan de secteur plus globalement peut être mis en œuvre de manière qui reste cohérente. La dérogation devra évidemment être spécifiquement motivée sur ce point » (Doc. *Parl. wal.*, 2013-2014, n° 942/1, p.32).

En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application; que le projet a le mérite de réaffecter un grand bâtiment inoccupé situé au centre d'une entité villageoise à une fonction accessoire des principaux bâtiments et installations inscrits dans la zone de services publics et d'équipements communautaires considérés (église, cimetière, salle paroissiale); que cette localisation est idoine et rencontre les principes d'utilisation parcimonieuse des ressources et permet de réduire les

déplacements véhiculés entre le programme, le cimetière et l'église; qu'une telle réaffectation, compatible avec le plan de secteur, doit être encouragée ».

Une telle motivation permet de constater que la partie adverse a examiné la condition que le projet ne compromette pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application et a estimé qu'il contribue à cette mise en œuvre par une affectation complémentaire aux installations d'équipements communautaires déjà présentes dans la zone.

En soutenant que l'implantation d'un funérarium, qui s'ajoute aux habitations existantes, compromet la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ application, les requérants tentent de substituer leur appréciation à celle de la partie adverse, sans établir pour autant que celle-ci a commis une erreur manifeste. En effet, la préexistence de maisons d'habitation dans cette zone ne contredit pas la complémentarité entre le projet et les équipements existants, que la partie adverse retient.

Le second argument de la seconde branche n'est pas fondé.

La seconde branche n'est pas fondée.

8. Le premier moyen est fondé en sa première branche, ce qui suffit pour prononcer l'annulation de l'acte attaqué.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VI. Indemnité de procédure et remboursement

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Ayant obtenu gain de cause, il y a lieu de faire droit à leur demande.

Les parties requérantes se sont acquittées des droits afférents à la demande de suspension et à la requête en annulation.

L'article 70, § 1^{er}, alinéa 3, prévoit que lorsque la demande n'appelle que des débats succincts, la requête en annulation ne donne pas lieu au paiement de droit.

Il y a lieu, par conséquent, d'ordonner le remboursement du montant de 422 euros.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SPRL Roger Jacquemin est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire du 25 octobre 2021 qui accorde, sous conditions, un permis d'urbanisme ayant pour objet «la transformation d'un ancien hangar en un funérarium sans pratique d'embaumement » à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Funérailles Jacquemin sur un bien sis à Fernelmont (Forville), avenue de la Libération, n° 38.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge de la partie adverse.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 4.

Le montant de 422 euros indûment versé par les parties requérantes leur sera remboursé par le service désigné au sein du service public fédéral des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État à concurrence de 211 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 29 juin 2022 par :

Anne-Françoise Bolly,
Katty Lauvau,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Katty Lauvau

Anne-Françoise Bolly