

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 197.881 du 17 novembre 2009

A. 193.246/XIII-5312

En cause :

1. **PETTA** Emilio,
2. **PETTA** Tommy, mineur d'âge,
représenté par ses parents PETTA Emilio
et VAN DESSEL An Maria,
3. **PETTA** Théo, mineur d'âge,
représenté par ses parents PETTA Emilio
et VAN DESSEL An Maria,
4. **la Société privée à responsabilité limitée
CASUAL MANAGEMENT,**

ayant tous élu domicile chez
Me Michel DELNOY, avocat,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
DELA FUNERALS ASSISTANCE 2,**
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 3 juillet 2009 par Emilio PETTA, Tommy PETTA et Théo PETTA, mineurs d'âge, représentés par leurs parents Emilio PETTA et An Maria VAN DESSEL et la société privée à responsabilité limitée CASUAL MANAGEMENT en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution de l'arrêté ministériel du 3 avril 2009 qui octroie à la société anonyme ETABLISSEMENTS DETHIER (devenue S.A. DELA FUNERALS ASSISTANCE 2) un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation, sise rue Bureau 30 à Fléron, afin d'y aménager un funérarium et un logement;

Vu la requête introduite le 27 juillet 2009 par laquelle la société anonyme DELA FUNERALS ASSISTANCE 2 demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur adjoint 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;

Vu l'ordonnance du 24 septembre 2009 fixant l'affaire à l'audience du 21 octobre 2009 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Céline GENIN, loco Me Michel DELNOY, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Hélène LURKIN, loco Mes Patrick HENRY et Nathalie VANDAMME, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M. DONNAY, auditeur adjoint;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande peuvent être résumés comme suit :

1. Le 1^{er} juillet 2008, la S.A. ETABLISSEMENTS DETHIER (devenue S.A. DELA FUNERALS ASSISTANCE 2) a introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation en funérarium, la réalisation d'un appartement au deuxième étage de celle-ci et la pose d'enseignes, sur un bien sis à Fléron, rue Bureau 30, et cadastré section B, n° 165w. Ce bien figure en zone d'habitat au plan de secteur.

2. Par une délibération du 13 août 2008, la commune de Fléron a accusé réception de la demande de permis. En outre, elle a estimé que le dossier relatif à cette demande était complet, qu'une étude d'incidences ne s'imposait pas, que l'avis du fonctionnaire délégué et celui de la commission consultative communale de l'aménagement du territoire étaient nécessaires, tout comme l'accomplissement de mesures particulières de publicité en application de l'article 330, 2° et 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP);

3. Une enquête publique s'est tenue du 25 août au 9 septembre 2009. Elle a suscité le dépôt de 29 réclamations, dont l'une émane des parties requérantes, et de 2 pétitions.

4. Par une délibération du 6 octobre 2008, le collège communal de la commune de Fléron a refusé le permis d'urbanisme sollicité.

5. Par un courrier du 24 octobre 2008, la partie intervenante a formé, à l'encontre de cette décision, un recours devant le Gouvernement wallon.

6. En sa séance du 10 décembre 2008, la commission d'avis sur les recours a émis un avis favorable sur le projet.

7. Par un courrier du 21 janvier 2009, la partie intervenante a adressé à la partie adverse une lettre de rappel.

8. Le 9 février 2009, les services de la partie adverse ont proposé au Ministre de rejeter le recours.

9. Par un courrier du 18 février 2009, le Ministre a indiqué à la demanderesse de permis qu'il avait invité la commune de Fléron à soumettre à nouveau

le dossier aux mesures particulières de publicité en raison de la mise en lumière, devant la commission d'avis sur les recours, de deux dérogations au règlement communal d'urbanisme.

10. Une seconde enquête publique est organisée, du 11 au 26 mars 2009, par la commune de Fléron, au cours de laquelle 26 réclamations sont déposées, dont deux émanent des parties requérantes.

11. En sa séance du 27 mars 2009, le collège communal de la commune de Fléron a émis un avis favorable sur les deux dérogations sollicitées et a maintenu son refus de délivrer le permis.

12. Le 3 avril 2009, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial a décidé d'accorder le permis sollicité (à l'exception du placement des deux enseignes). Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notamment motivé comme suit :

" Considérant que la société «Etablissements DETHIER», représentée par Monsieur CAMBIE, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à FLERON, rue Bureau, 30, cadastré section B, n°165w, et ayant pour objet la transformation d'une habitation afin d'y aménager un funérarium, ainsi que l'aménagement d'un logement;
Considérant qu'en date du 6 octobre 2008, le Collège communal de FLERON a refusé le permis d'urbanisme;
Considérant que la décision du Collège communal a été envoyée à la demanderesse le 8 octobre 2008;
Considérant que la demanderesse, représentée par Monsieur JOHA, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 24 octobre 2008, réceptionné le 27 octobre 2008; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;
Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;
Considérant que l'audition a eu lieu le 10 décembre 2008;
Considérant que cette Commission a transmis, en date du 26 décembre 2008, un avis favorable (voir annexe 1);
Considérant que la demanderesse a introduit une lettre de rappel en date du 21 janvier 2009; que celle-ci a été réceptionnée par le Gouvernement wallon en date du 22 janvier 2009;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que le bien visé accueille deux arbres remarquables;
Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 30 juillet 1993 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code; que le bien est situé en zone 1.2 audit règlement;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- la réalisation de modifications du relief du sol (déblais) dans la zone de retrait minimum définie par rapport à la limite latérale de droite (article 1.3.3. des prescriptions générales et IV, 1.1.2. des prescriptions spécifiques à la zone 1.2 du règlement communal d'urbanisme);
- l'enseigne apposée sur la façade à rue ne s'intègre pas architecturalement à cette dernière (enseigne lumineuse en saillie se greffant sur le cordon décoratif caractérisant la façade);

Considérant que l'article 113, alinéa 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine stipule que :

« Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions»;

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine dispose que :

« Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 2^o et 11^o du Code;

Considérant que 29 réclamations et 2 pétitions ayant recueilli 259 et 98 signatures, ont été introduites; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- l'état remarquable de conservation de l'habitation maître existante et le souci de préserver celle-ci;
- les problèmes de stationnement et de circulation générés par ce type d'activité et leur impact négatif pour la quiétude des propriétés voisines, le domaine public, ainsi que pour la préservation des arbres remarquables;
- la porte d'accès à aménager en façade latérale droite (vue directe de l'habitation voisine de droite sur ce nouvel accès qui pourrait être utilisé pour le passage de cercueils);
- le risque d'utilisation de la toiture - terrasse comme espace de détente pour les familles;

Considérant que les mesures particulières de publicité réalisées ne visent pas les dérogations au règlement communal d'urbanisme soulevées par le projet, reprises ci-avant;

Considérant dès lors que, conformément à l'article 123 du Code, l'autorité de recours a invité la commune, en date du 18 février 2009, à soumettre le dossier aux mesures particulières de publicité; que le demandeur en a également été averti par courrier; que de ce fait, l'échéance du rappel introduit par la demanderesse est reportée au vendredi 3 avril 2009;

Considérant qu'une nouvelle enquête publique a été organisée du 11 mars 2009 au 26 mars 2009; qu'elle a donné lieu à 26 réclamations de voisins immédiats; les réclamations portent sur des considérations similaires à celles développées lors de l'enquête publique précédente; à celles-ci s'ajoutent celles relatives à l'intégration architecturale de l'enseigne à la façade à rue et à l'impact visuel de celle-ci;

Considérant qu'en sa séance du 27 mars 2009, le Collège communal de Fléron a émis un avis favorable sur les dérogations demandées tout en maintenant sa décision de refus prise le 06 octobre 2008; qu'il a estimé que la dérogation relative à la réalisation de modifications de relief du sol était minime quant à l'ampleur de l'intégration du site projeté et que l'enseigne n'engendre aucune nuisance si ce n'est visuelle;

Considérant que les interventions à réaliser sur le bâtiment sont limitées et préservent son caractère de maison de maître; que les modifications du relief

prévues sont tout à fait intégrées à l'environnement et donc acceptables; que la terrasse ne sera pas accessible aux visiteurs et que la nouvelle entrée projetée en façade latérale droite est une entrée de service pour le personnel;
Considérant que l'avis favorable émis par la Commission d'avis précise notamment que :

« (...) Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet se rapporte à une activité qui trouve pleinement sa place en milieu urbain; qu'il y a lieu de promouvoir la mixité des activités au centre des villes et des villages; que le projet, eu égard à la discrétion généralement rencontrée pour ce type d'activité, ne peut porter atteinte à la quiétude du voisinage; que la demanderesse dispose d'emplacements de parcage sur sa parcelle; que le projet porte sur une exploitation modeste (classe 3);

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales»;

Considérant qu'il convient de se rallier à cet avis de la Commission; que l'exploitation d'un funérarium engendre peu de nuisances sonores ou visuelles; que l'activité est calme, ponctuelle et concentrée sur des créneaux horaires bien définis en dehors des heures de pointe;

Considérant que les plans déposés à l'appui de la demande présentent 4 emplacements de stationnement en fond de parcelle comme existants; que le reportage photographique démontre que ces emplacements n'existent pas; que, dès lors, ces emplacements doivent également être intégrés à la présente demande;

Considérant que le projet offre un nombre d'emplacements de stationnement sur fond propre suffisant pour absorber la majeure partie des véhicules drainés par l'exploitation du funérarium; que les 4 emplacements prévus en fond de parcelle sont éloignés de la limite mitoyenne et jouxtent un arbre; que les 7 emplacements prévus le long de la limite mitoyenne de gauche seront masqués par une haie écran de 2,50 m

de haut; qu'en de telles circonstances, les emplacements de stationnement prévus ne sont pas de nature à engendrer des nuisances pour les propriétés voisines;

Considérant que l'enseigne accolée à la façade à rue altère le caractère architectural du bâtiment; qu'en l'espèce, cette enseigne ne peut être admise; que, dès lors, il convient de refuser l'octroi du permis pour les deux enseignes sollicitées afin de permettre l'introduction d'une nouvelle demande permettant de revoir le traitement de ces éléments de manière coordonnée et respectueuse du caractère architectural du bâtiment;

Vu le permis d'urbanisme délivré, le 25 juillet 1970, par le Collège communal à Monsieur LETAWE pour l'extension de l'habitation;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Ministère wallon de l'Equipeement et des Transports (Bien sis à front d'une voirie régionale) : que son avis daté du 22 avril 2008 est favorable conditionnel;
- Intercommunale d'incendie de Liège et environs (Prévention du risque d'incendie ou d'explosion) : que son avis daté du 15 avril 2008 est favorable conditionnel;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par la société "Etablissements DETHIER" en vue de la transformation d'une habitation afin d'y aménager un funérarium ainsi que l'aménagement d'un logement est octroyé, à l'exception des deux enseignes sollicitées, et ce, conformément aux plans ci-annexés et pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- réalisation de 4 emplacements de stationnement en fond de parcelle considérés comme existants au vu des plans;
- respect des conditions émises dans l'avis favorable du Ministère wallon de l'Equipeement et des Transports du 22 avril 2008;
- respect des conditions émises dans l'avis favorable de l'Intercommunale d'incendie de Liège et environs du 15 avril 2008";

Considérant que, par requête introduite le 27 juillet 2009, la S.A. DELA FUNERALS ASSISTANCE 2 a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante en la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours, qu'elle estime tardif au motif que les requérants, ayant pourtant été avertis de l'adoption de l'acte attaqué par un courrier du 16 avril 2009, "ont attendu le 22 avril pour solliciter la délivrance d'une copie de l'acte attaqué et l'ont obtenue par correspondances du 30 avril 2009" et que "le recours qu'ils ont introduit n'est cependant daté que du 2 juillet 2009";

Considérant que bien que l'article 343 du CWATUP dispose que l'administration communale notifie la décision aux réclamants dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis et que les requérants ont introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique, la notification du 16 avril 2009 ne contient pas de copie du permis d'urbanisme délivré; que dès lors que le conseil des parties requérantes s'est adressé promptement aux autorités publiques afin de se voir délivrer une copie du permis et que celle-ci a été réceptionnée, au plus tôt, le 4 mai, le recours formé le 3 juillet l'a été dans le délai requis en manière telle que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie intervenante ne peut être accueillie;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation du règlement communal d'urbanisme de la commune de Fléron, des articles 78, 113, 114, 119 et 123 du CWATUP et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils développent le moyen en sept branches, de la manière suivante :

" En ce que la partie adverse a octroyé le permis attaqué en considérant que le projet impliquait deux dérogations au règlement communal d'urbanisme - l'une portant la réalisation de modifications au relief du sol, l'autre sur l'intégration de l'enseigne - et en accordant l'une des deux;

Alors que, première branche, le projet impliquait en réalité deux autres dérogations au règlement communal d'urbanisme, l'une portant sur l'implantation du volume

principal et l'autre sur la distance par rapport au fond du terrain (v. le refus communal de permis du 6 octobre 2008, pièce XXX);

Alors que, deuxième branche, la partie adverse n'a pas justifié, dans l'acte attaqué, la nécessité d'octroyer la dérogation octroyée et, donc, n'a pas justifié son caractère exceptionnel; qu'à ce sujet, la partie adverse s'est limitée à indiquer que «les modifications du relief (...) sont (...) acceptables»; que, de manière plus générale, il n'est pas démontré que l'implantation d'un funérarium à l'endroit concerné est nécessaire;

Alors que, troisième branche, quand un projet requiert, pour être autorisé, l'octroi de pas moins de quatre dérogations à un règlement, ces dérogations ne peuvent pas être qualifiées d'exceptionnelles;

Alors que, quatrième branche, aucune des dérogations n'a fait l'objet, dans le permis attaqué, d'une justification de sa compatibilité avec la destination générale de la zone, son caractère architectural et les options urbanistiques dont elle s'écarte;

Alors que, cinquième branche, sauf élément qui n'aurait pas encore été porté à la connaissance des requérants, le collège communal n'a en toute logique nécessairement pas formulé de demande ou de proposition de dérogation, puisqu'il entendait que le permis soit refusé;

Alors que, sixième branche, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité n'a pas été consultée sur la ou les dérogations octroyées;

Alors que, septième branche, la nouvelle enquête publique relative aux «deux dérogations supplémentaires» telles qu'identifiées par la commission d'avis sur les recours a été organisée par ladite commission en lieu et place de l'autorité de recours, à savoir le ministre compétent pour connaître des recours visés à l'article 119 du CWATUP";

Considérant, sur la première branche du moyen, que les deux dérogations au règlement communal d'urbanisme dont font état les parties requérantes concernent, d'une part, "l'implantation du volume principal (existant et non établi à l'alignement - ni en mitoyen)" et, d'autre part, "la distance par rapport au fond de parcelle non conforme"; que le projet autorisé par l'acte attaqué ne comporte aucune modification ni du volume principal de l'immeuble ni de son implantation, lesquels sont antérieurs à l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme approuvé par un arrêté du 30 juillet 1993, ce qu'a du reste relevé la commission d'avis sur les recours; qu'il s'ensuit que la première branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, sur la deuxième branche, que selon l'acte attaqué, "la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la réalisation de modifications du relief du sol (déblais) dans la zone de retrait minimum définie par rapport à la limite latérale de droite (article 1.3.3. des prescriptions générales et IV, 1.1.2. des prescriptions spécifiques à la zone 1.2 du règlement communal d'urbanisme)"; que d'après les plans figurant au dossier

administratif, la modification du relief du sol dont il est question concerne un talus à supprimer le long de la façade latérale droite de l'immeuble et qu'en sa séance du 27 mars 2009, le collège communal de Fléron a émis un avis favorable sur cette dérogation en estimant qu'elle était "minime quant à l'ampleur de l'intégration du site projeté"; que la décision attaquée affirme expressément que "les modifications du relief prévues sont tout à fait intégrées à l'environnement et donc acceptables";

Considérant qu'à l'audience, le conseil des requérants a mis l'accent sur le fait que, s'agissant d'une dérogation, il y avait lieu de vérifier d'abord la motivation du caractère exceptionnel de celle-ci, c'est-à-dire de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; qu'il a souligné que l'acte ne comportait aucune motivation à cet égard;

Considérant que l'intervenante, en sa requête en intervention, fait valoir à titre principal qu'en fait aucune modification du relief du sol n'a été sollicitée; qu'elle expose que "c'est en effet à la suite d'une erreur que la modification du relief du sol qui figurait dans le premier projet soumis à demande de permis - purement et simplement supprimée lors du projet qui a conduit à la délivrance de l'acte attaqué - a malencontreusement été maintenue dans un plan initialement déposé à l'autorité communale", que "le plan déposé en cours de procédure a cependant apporté la rectification nécessaire en faisant disparaître la nécessité de cette modification du relief" et qu' "il n'y avait pas lieu à dérogation sur ce point";

Considérant que les dossiers des parties adverse et intervenante ne comportent pas de copie du plan modificatif auquel l'intervenante fait allusion; qu'ils contiennent des plans déposés devant l'autorité communale revêtus ensuite d'un cachet dateur postérieur à l'arrêté ministériel attaqué;

Considérant qu'il y a lieu d'ordonner la réouverture des débats afin que les parties déposent les plans modificatifs soumis à l'autorité en cours de procédure, ainsi que les plans annexés à l'acte attaqué et afin de leur permettre de s'expliquer sur la circonstance que la demande prévoit la création d'une porte en façade latérale droite du bâtiment en transformation d'une des deux baies existantes, ainsi que sur l'accès à ladite porte si aucune modification du relief du sol n'est envisagée de ce côté,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme DELA FUNERALS ASSISTANCE 2 est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

Les parties sont invitées à déposer les plans modificatifs soumis à l'autorité en cours de procédure, ainsi que les plans annexés à l'acte attaqué et à s'expliquer sur la circonstance que la demande prévoit la création d'une porte en façade latérale droite du bâtiment en transformation d'une des deux baies existantes, ainsi que sur l'accès à ladite porte si aucune modification du relief du sol n'est envisagée de ce côté.

Article 4.

L'affaire est fixée à l'audience publique du 18 décembre 2009 à 10.00 heures.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept novembre deux mille neuf par :

M. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Fr. DAOUT.