

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 263.251 du 12 mai 2025

A. 237.965/XIII-9875

En cause : 1. **M. D.**,
 2. **A. P.**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^{es} Fabrice EVRARD et Julie CUVELIER, avocats,
 chemin du Stocquoy 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 intervenante :

la société à responsabilité limitée
R. J.,
ayant élu domicile chez
M^e Anthony JAMAR, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 20 décembre 2022, les parties requérantes demandent, d'une part, l'annulation de l'arrêté du 6 octobre 2022 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) Funérailles J. un permis d'urbanisme, sous conditions, ayant pour objet la transformation d'un ancien hangar en un funérarium sans pratique d'embaumement sur un bien sis avenue de la Libération, 38 à Fernelmont (Forville) et, d'autre part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de ce même arrêté.

II. Procédure

2. Un arrêt n° 255.416 du 29 décembre 2022 a accueilli la requête en intervention introduite par la SRL R. J., rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 25 janvier 2023 par les parties requérantes.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenante ont sollicité la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 25 mars 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 mai 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Zoé de Limbourg, *loco* M^{es} Fabrice Evrard et Julie Cuvelier, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Yves-Alexandre Hubert, *loco* M^e Anthony Jamar, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 255.416 du 29 décembre 2022 (ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR. 255.416), ainsi que dans l'arrêt n° 254.150 du 29 juin 2022 (ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR.254.150), qui annule un précédent permis d'urbanisme ayant le même objet. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

4. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.12, D.IV.13 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du guide régional d'urbanisme (GRU) (règlement relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à l'usage collectif par les personnes à mobilité réduite [règlement PMR]), des principes généraux de bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'insuffisance et de l'inadéquation dans les motifs de l'acte.

5. Les parties requérantes estiment que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi son auteur a considéré que le projet respectait les prescriptions du GRU, soit le règlement PMR.

Elles relèvent que le plan illustratif qui, selon l'autorité décidante, permet de confirmer la possibilité de respecter le règlement PMR n'est pas produit et elles font valoir que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas d'établir que le projet litigieux respecte ces normes du GRU. Elles soulignent que si l'autorité précise que le déplacement des cloisons permettra la réalisation d'une cabine WC adaptée aux PMR, elle n'explicite pas les dimensions de cette cabine, et que si elle fait valoir que le cheminement vers l'entrée respecte les prescriptions en termes de largeur et de pente et qu'une cabine WC adaptée aux PMR sera créée, elle est silencieuse quant à la réalisation d'un palier de repos et quant au placement d'un lavabo accessible en-dehors de la cabine WC, conformément au règlement PMR.

Elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué confirme que le permis n'est pas conforme aux normes du GRU en s'autorisant de l'article D.IV.12 du

CoDT, sans toutefois motiver la dérogation au regard des conditions générales fixées l'article D.IV.13 du CoDT, ne justifiant que la dérogation au plan de secteur.

IV.2. Examen

6. Sans devoir trancher l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie intervenante, les articles 415 et suivants du guide régional d'urbanisme (GRU) reprennent le règlement général sur les bâtisses 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 (PMR).

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif individuel au sens de l'article 1^{er} de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

L'article D.IV.53, alinéas 1^{er} et 3, du CoDT, tel qu'applicable, est libellé de la façon suivante :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan du secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

L'article D.IV.13 du CoDT, tel qu'applicable, dispose comme il 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 ».

7. En l'espèce, aux termes du cadre 7 du formulaire de demande de permis – ayant trait aux éventuels dérogations et écarts suscités par le projet, accompagnée d'une justification de ceux-ci –, il est uniquement fait état d'une « dérogation vis-à-vis du plan de secteur en vigueur ». Cette appréciation n'a pas été remise en cause jusqu'à la première analyse du recours du 20 août 2021 de la direction juridique, des recours et du contentieux, où il a été considéré que le projet nécessitait des dérogations au GRU, plus particulièrement à ses articles 415 (absence d'emplacements de stationnement adaptés et réservés au niveau des parkings), 415/1 (réalisation de pentes et d'un palier de repos non conformes sur le cheminement intérieur vers le magasin, le bureau et le parking), 415/2 (porte intérieure qui ne présente pas un passage libre de 85 cm minimum), ainsi que la cabine WC pour PMR n'était pas conforme (dimensions, sens d'ouverture de la porte, absence de lavabo accessible en-dehors de la cabine WC, ...).

Dans son avis défavorable du 7 septembre 2021, la commission d'avis sur les recours (CAR) relève ce qui suit :

- « D'un point de vue architectural, [...] pour répondre à la demande PMR, une place de parking est prévue ainsi qu'une rampe à pente douce jusqu'à l'entrée ».

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué ce qui suit :

- « Considérant que la demande n'est pas conforme au 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 : [...]

Considérant, néanmoins, que l'auteur de projet a démontré lors de l'audition devant la commission d'avis sur les recours 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 ;

Considérant, en effet, qu'une place de stationnement conforme à l'article 415 du guide régional d'urbanisme 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 termes de largeur et de pente ; qu'il a été précisé lors de l'audition que le "magasin" projeté ne sera en aucun cas un espace accessible au public mais servira en réalité de réserve pour fournitures pouvant être commandées par la clientèle via catalogue ; que le permis devra donc être conditionné en ce sens ; que le déplacement de cloisons internes – travaux non soumis a permis – permet le respect du libre passage de 85 cm au niveau des portes et la réalisation d'une cabine WC adaptée aux personnes à mobilité réduite ; qu'un plan illustratif a été communiqué en ce sens ; 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 guide régional d'urbanisme ;

[...]

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 personnes à mobilité réduite ».

Le permis attaqué est assorti notamment de la condition suivante :

« Le programme respectera les articles 415 et suivants du guide régional d'urbanisme 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 ; un emplacement de stationnement sera dimensionné et signalé conformément au prescrit de l'article 415 du Code. Toutes les portes présenteront un libre passage de 85 cm minimum. L'ouverture du WC réservé aux personnes à mobilité réduite se fera vers le couloir et non vers l'intérieur du WC ».

Par les motifs de l'acte attaqué et la condition précitées, l'autorité délivrante démontre avoir vérifié que le projet respecte les prescriptions relatives au PMR en imposant une place de stationnement conforme à l'article 415 du GRU, en relevant que « le cheminement vers l'entrée du funérarium respecte les prescriptions applicables, notamment en termes de largeur et de pente », en exposant que le « magasin » projeté se limite à une réserve pour fournitures et en précisant certaines des caractéristiques à respecter pour qu'une des cabines WC respecte les dispositions applicables aux PMR. L'acte attaqué ne devait pas expressément faire mention des paliers de repos sur le cheminement vers l'emplacement de stationnement PMR et du placement d'un lavabo accessible en dehors de la cabine WC à partir du moment où il ressort de ses motifs que toutes les prescriptions PMR doivent être respectées. Une telle motivation est adéquate au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée et de l'article D.IV.53 du CoDT.

Les plans repris au dossier administratif, dont le plan d'implantation, illustrent en quoi le projet peut se conformer à la réglementation PMR. Il y est notamment prévu des paliers de repos répondant aux dimensions prévues par l'article 415/1, 4°, du GRU sur le cheminement vers l'emplacement de stationnement PMR. Il n'est pas établi qu'il soit nécessaire, pour respecter la condition précitée de l'acte attaqué, de déposer des plans modificatifs. Les parties requérantes n'explicitent pas en quoi les plans concernés ne permettent pas de s'assurer que la cabine WC ne respectera pas les dimensions requises, ce d'autant moins que la partie intervenante produit un extrait d'un plan d'exécution illustrant le respect de ces prescriptions. Il en ressort qu'il n'est pas démontré que le projet litigieux, tel qu'autorisé, n'est pas conforme à la réglementation PMR et nécessite l'octroi d'une dérogation. Il s'ensuit que l'acte attaqué ne devait pas comporter de motivation relative à l'article D.IV.13 du CoDT.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

8. Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et plus spécifiquement du principe de minutie, ainsi que de l'erreur et de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs de l'acte.

9. Les parties requérantes estiment que la condition assortissant l'acte attaqué imposant à sa bénéficiaire de respecter les articles 415 et suivants du GRU ne respecte pas l'article D.IV.53, alinéa 2, du CoDT.

Elles font valoir que cette condition, relative à l'emplacement de stationnement, n'est pas limitée quant à son objet et laisse place à une appréciation dans la manière dont elle doit être exécutée. Elles reprochent à l'acte attaqué d'être muet quant à la localisation de cet emplacement, de sorte que la condition est imprécise et laisse à la bénéficiaire du permis une appréciation quant à l'endroit où celui-ci sera situé. Elles soutiennent qu'au vu de ce qui a été décidé, cette bénéficiaire pourra prévoir la largeur qu'elle souhaite tant que celle-ci n'est pas inférieure aux 3,3 mètres visés à l'article 415 du GRU et elle estime que la condition litigieuse est également imprécise et laisse au bénéficiaire du permis une appréciation quant au dimensionnement de cet emplacement. Elle estime encore que la condition est imprécise en ce qu'il est exigé, sans autre précision, le signalement de cet emplacement de stationnement, conformément à l'article 415 du GRU.

V.2. Examen

10. Sans devoir trancher les exceptions d'irrecevabilité soulevées par les parties adverse et intervenante, l'article D.IV.53, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT, dans sa version alors applicable, dispose comme suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

Il ressort des termes de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité. Par ailleurs, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

L'article 415 du GRU dispose comme suit :

« Les parkings doivent comporter à proximité immédiate de leur sortie ou de l'entrée du bâtiment qu'ils jouxtent un emplacement d'une largeur minimale de 3,3 mètres et un même emplacement par tranches successives de 50 emplacements. Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et sont signalés. ».

11. En l'espèce, la condition assortissant l'acte attaqué litigieuse est rédigée comme suit :

« Le programme respectera les articles 415 et suivants du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ; un emplacement de stationnement sera dimensionné et signalé conformément au prescrit de l'article 415 du Code. [...] ».

En imposant que l'emplacement de stationnement PMR à prévoir respecte les exigences précises ressortant de l'article 415 du GRU selon lesquelles il doit être implanté « à proximité immédiate de leur sortie ou de l'entrée du bâtiment » concerné et doit être « d'une largeur minimale de 3,3 mètres », l'auteur de l'acte attaqué ne laisse pas une marge de manoeuvre à la bénéficiaire de l'acte attaqué inadmissible au regard de l'article D.IV.53 du CoDT en termes d'implantation et de dimensionnement de l'emplacement. Une telle condition n'est pas imprécise.

Quant au signalement de cet emplacement de stationnement, les dimensions de ces emplacements réservés aux PMR peuvent être respectées par une simple modification du traçage au sol, tout en respectant la signalisation requise en

vertu de l'article 27bis de l'arrêté royal du 1^{er} décembre 1975 portant règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie publique, qui renvoie à la signalisation prévue à l'article 70.2. 1.3°, c), du même règlement. Une telle condition n'est donc pas imprécise quant à ce.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

12. Le troisième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et plus spécifiquement du principe de minutie, de l'erreur et de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs de l'acte.

13. Les parties requérantes font valoir que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur s'est départi, d'une part, des avis défavorables émis par le collège communal et par la CAR, et, d'autre part, de la décision de refus du fonctionnaire délégué, qui estimaient que le projet litigieux allait avoir un impact considérable en termes de mobilité et de stationnement.

Elles relèvent que l'auteur de l'acte attaqué considère que le parking public n'est pas saturé en se fondant uniquement sur le reportage photographique produit par la demanderesse de permis dans le cadre du recours administratif, alors qu'elles estiment qu'il est incontestable, au vu de l'avis du collège communal, de la décision de refus du fonctionnaire délégué et des photographies qu'elles reproduisent, que le parking public est déjà saturé, surtout lors de célébrations à l'église et des festivités dans la salle des fêtes. Elles considèrent que le reportage photographique sur lequel se base l'autorité délivrante ne suffit pas à démontrer le contraire et elles soulignent que le moment de prise de ces photographies n'est pas précisé.

Elles observent que l'autorité délivrante confirme le fonctionnement de l'établissement tel que décrit par la bénéficiaire du permis et en déduisent que le funérarium sera ouvert 10 jours par mois, avec des visites de 17 heures à 19 heures. Elles soulignent que ces heures coïncident avec celles prévues pour des événements organisés dans la salle des fêtes et elles font valoir que les photographies plus

récentes démontrent que l'offre en stationnement est déjà saturée le samedi à 18 heures 30.

Elles considèrent que le charroi sera incompatible avec la capacité du réseau de voirie existant. Photographies à l'appui, elles soutiennent que les casse-vitesses, installés dans l'avenue de la Libération, réduisent la vitesse et, par conséquent, augmentent le charroi. À nouveau en produisant une photographie, elles exposent que la mise sans issue de la rue de Pontillas a pour conséquence que les automobilistes doivent désormais, pour rejoindre la rue d'Eghezée, passer le long du projet litigieux et de leur habitation. Elles soutiennent que les modifications apportées à l'avenue de la Libération et à ses alentours, combinées au trafic généré par le projet litigieux, augmenteront le charroi. Elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de rester silencieux sur ce point.

À leur estime, la circonstance que le hangar existant abritait, auparavant, un théâtre-cabaret puis un petit atelier de réparation automobile ne permet pas de considérer que le parking public n'est pas actuellement saturé et elles soutiennent que la fréquence actuelle d'utilisation des véhicules automobiles ne correspond plus à celle du passé.

Elles font valoir qu'il est « relativement simpliste » de considérer que leur habitation, dès lors qu'elle se situe en zone de services publics et d'équipements communautaires, ne dispose pas de la même protection que celle offerte par la zone d'habitat au plan de secteur.

Elles considèrent qu'en imposant le placement d'une barrière visuelle afin de renforcer la compatibilité du programme avec le voisinage, l'autorité reconnaît qu'elles subiront des nuisances visuelles et qu'il convient d'y remédier.

Elles font grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne rien dire des autres inconvénients engendrés par le projet litigieux, telles que les nuisances sonores générées par les véhicules et les piétons empruntant l'allée projetée et longeant directement leur propriété. Elles pointent que le fonctionnaire délégué a préconisé, dans sa décision de refus, une zone tampon.

VI.2. Examen

14. Outre les exigences de motivation formelle énoncées au point 6, il y a lieu de rappeler que, lorsque, dans le cadre de l'instruction de la demande, des observations précises sont formulées quant à l'impact du projet sur l'environnement et le bon aménagement des lieux, le permis ou le refus de permis ne peut être

considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cela étant, pour être adéquate, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés aux impacts du projet sur le bon aménagement des lieux et l'environnement qui la fondent et qui, fût-ce implicitement, permettent de comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité s'écarte, le cas échéant, d'avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Enfin, l'autorité compétente sur recours peut accueillir ou rejeter le recours pour des motifs différents de ceux qui sont exposés dans la décision prise en première instance.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

15. En l'espèce, en termes de stationnement et de charroi, il ressort de l'avis défavorable du 13 avril 2021 du collège communal ce qui suit :

« Considérant que le projet de funérarium prévoit la mise en œuvre de 3 salons mortuaires ;

Considérant qu'un parking de 10 emplacements sera mis en œuvre en arrière-zone ;

Considérant que l'entrée principale se trouve en façade avant ; que l'entrée au magasin et au bureau se localise en façade arrière ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking ne sera pas suffisant pour accueillir les visites de 3 salons mortuaires de manière simultanée ;

Considérant qu'aucune solution relative au parking visiteur n'a été étudiée afin de minimiser les nuisances et les risques pour la sécurité routière ;

Considérant qu'à l'heure actuelle, la problématique du stationnement est déjà rencontrée lors de célébration au sein de l'église et lors de festivités à la salle des fêtes ;

Considérant que les parcelles voisines seront impactées par le flux de piétons et de véhicules au sein de leurs espaces de vies extérieurs ».

La décision du 18 juin 2021 de refus du fonctionnaire délégué, rendue au premier échelon administratif, comporte les développements suivants :

« Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un funérarium comportant 3 salons mortuaires ; que 10 places de stationnement sont prévues à l'arrière du projet ;

Considérant que le parking paraît insuffisant pour accueillir les familles et les visiteurs de 3 salons mortuaires de manière simultanée ; qu'un report de stationnement sur le domaine public est probable ;

Considérant que le collège communal indique que des difficultés de stationnement sont déjà rencontrées à l'heure actuelle lors de célébration au sein de l'église et lors de festivités à la salle des fêtes ;

Considérant, par ailleurs, que le parking prend place dans la zone de cours et jardins ; qu'aucune zone tampon n'est prévue entre l'allée, le parking et la propriété voisine ;

Considérant que ce type d'aménagement ne doit pas être encouragé;

Considérant, en effet, que les allées et venues de véhicules et de piétons (l'entrée du funérarium se situe côté rue) le long de la propriété voisine vont générer des nuisances anormales pour les occupants de l'habitation située à gauche du projet ;

Considérant, au vu de ces éléments, que le parking projeté ne semble pas pouvoir répondre aux besoins du projet et va nuire à la quiétude de la zone de cours et jardins ; que l'avis défavorable du collège communal est justifié et pertinent ; qu'il y a lieu de s'y rallier ».

La CAR expose, dans son avis défavorable du 15 septembre 2021, ce qui suit :

« Deux membres de la Commission considère, 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.

L'autre membre de la Commission estime toutefois que, bien que le projet propose peu de places 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 villes alors que ce genre de fonction est utile et nécessaire au centre de village ».

Après avoir reproduit les avis défavorables et la décision précitées, l'acte attaqué synthétise le recours administratif de la partie intervenante comme suit :

« 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 800 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 il s'agit 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 :

- 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 jardin 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 ».

L'acte attaqué comporte également les motifs propres quant au stationnement et au charroi qui suivent :

- « 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 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 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 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 présente demande ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant par conséquent que l'offre en stationnement apparaît suffisante pour l'activité projetée ; qu'il peut être considéré que la problématique du 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 située en zone de services publics et d'équipements communautaires, que ce dernier ne dispose pas de la même protection que celle 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, que l'occurrence du besoin en stationnement de la clientèle est limitée aux heures d'ouverture du funérarium, soit pendant des plages horaires journalières très limitées et parfaitement compatibles 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 ».

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur prend en considération la problématique du stationnement et du charroi généré par le projet litigieux au regard des avis et décision préalables défavorables émis à cet égard, et expose en quoi il considère, au rebours de ceux-ci et notamment au vu des considérations émises dans le recours administratif, que le projet est admissible.

Ainsi, l'auteur de l'acte attaqué fait valoir qu'aucun élément du dossier ne permet de confirmer, pendant les heures d'ouverture du funérarium, une problématique de stationnement au niveau des emplacements publics situés de l'autre côté de la rue. Il s'appuie ensuite sur les développements et le reportage photographique de la partie intervenante pour considérer qu'il en ressort que le parking public n'est actuellement pas saturé. Il estime que les activités antérieures sur le site engendraient déjà un certain besoin de stationnement et un charroi. Il conclut que l'offre de stationnement est suffisante pour pouvoir admettre le projet, lequel impliquera par ailleurs un charroi compatible avec la capacité du réseau de voirie existant. Il ajoute que l'habitation voisine étant en zone de services publics et d'équipements communautaires, il est normal d'admettre des nuisances qui découlent de l'affectation de cette zone. Il explicite ensuite l'offre de stationnement et le charroi qui résulteront du projet litigieux, tenant compte de ces caractéristiques. Une telle motivation permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a considéré que le projet était admissible.

Quant au placement de casse-vitesses sur l'avenue de la Libération et au réaménagement de la rue de Pontillas pour en faire une voirie sans issue, aucun élément du dossier administratif n'en fait état et les photographies produites par les parties requérantes ont été prises en décembre 2022, soit postérieurement à

l'adoption de l'acte attaqué. La légalité d'un acte administratif s'appréciant au jour de son adoption, ces éléments sont inopérants pour conclure à son irrégularité.

Les parties requérantes restent en défaut de démontrer que les motifs de l'acte attaqué sont entachés d'une erreur de fait ou manifeste d'appréciation. Elles tentent en réalité de substituer leur propre appréciation et celle des auteurs des avis et de la décision intervenus antérieurement en sens contraire à celle de l'autorité délivrante, sans pour autant établir que celle-ci a versé dans l'arbitraire. Il n'est pas manifestement déraisonnable de considérer que les nuisances subies par une habitation implantée en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur s'apprécient au regard des activités admises en principe dans cette zone, conformément à l'article D.II.26 du CoDT.

En assortissant l'acte attaqué de la condition que soit implantée une barrière visuelle entre le projet litigieux et le fond voisin, son auteur considère que ce dispositif doit être imposé au regard du grief exposé lors de la consultation populaire afin de pouvoir admettre le projet au regard de sa propre conception du bon aménagement des lieux. Cette condition constitue une réponse adéquate à la suggestion émise de prévoir une zone tampon.

Au vu des motifs de l'acte attaqué et des conditions l'assortissant, l'autorité décidante ne devait pas expliciter plus amplement son appréciation quant aux nuisances sonores générées par les véhicules et les piétons.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

16. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 924 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée à la partie adverse à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 48 euros, est mise à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 400 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 mai 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders