

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 239.935 du 21 novembre 2017

A. 222.579/XIII-8061

En cause : **ELENS** Luc,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe LEBLANC, avocat,
rue Saint-Nicolas 11
1310 La Hulpe,

contre :

la Commune de Lasne.

Partie intervenante :

WERY Renée,
ayant élu domicile chez
M^e France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 juillet 2017, Luc ELENS demande, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Lasne, le 2 mai 2017 à Renée WERY pour la construction d'un immeuble mixte décrit comme suit : commerce au rez - appartement à l'étage, sur un bien sis à Lasne, chemin de Strins 1, et cadastré 4^{ème} division, section C, n° 2b, et d'autre part, l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 1^{er} août 2017, Renée WERY demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

M. Marc JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 26 septembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 octobre 2017 à 10 heures.

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

M^e Philippe LEBLANC, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Philippe HERMAN, loco M^e France GUERENNE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Marc JOASSART, premier 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 29 mars 2013, Renée WERY introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble mixte comprenant un commerce, un stockage en cave, ainsi qu'un appartement à l'étage suivant les standards de construction passive et dix emplacements de stationnements sur une parcelle de terrain sise à l'angle de la route de Genval et du chemin de Strins à Ohain, cadastrée 4^{ème} division, section C, n° 2 b.

2. Une enquête publique est organisée du 8 mai au 22 mai 2013 en raison de dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.). Au cours de cette enquête, une pétition de 46 signatures ainsi que trois réclamations sont déposées, dont une tardivement.

3. Le 6 mai 2013, la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) VIVAQUA émet un avis favorable sur la demande et l'intercommunale SEDILEC un avis favorable conditionnel.

4. Le 7 mai 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Lasne donne un avis favorable conditionnel.

5. Le 22 mai 2013, la direction des routes du Brabant wallon donne un avis favorable conditionnel.

6. Le 6 juin 2013, le service d'incendie de Braine-l'Alleud donne un avis favorable conditionnel.

7. Le 17 juin 2013, le collège communal de Lasne émet un avis favorable conditionnel et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

8. Le fonctionnaire délégué n'émet aucun avis dans le délai imparti, de sorte que son avis est réputé favorable par défaut.

9. Le 26 août 2013, le collège communal de Lasne délivre le permis d'urbanisme.

Ce permis est annulé par l'arrêt n° 226.671 du 11 mars 2014.

10. Le 23 novembre 2015, le collège communal de Lasne délivre à nouveau le permis d'urbanisme.

L'exécution de ce permis est suspendue par l'arrêt n° 235.322 du 1^{er} juillet 2016.

11. Le 16 novembre 2016, la demanderesse du permis introduit des plans modificatifs en vue de rencontrer les moyens jugés sérieux par le Conseil d'État.

12. Le 9 janvier 2017, le collège communal de Lasne invite la demanderesse à procéder aux nouvelles modifications suivantes :

- " - corriger les documents afin de répondre aux informations manquantes et incohérentes;
- reprendre clairement et justement les modifications du relief du sol projetées sur l'ensemble de la parcelle concernée (indiquer le relief du sol existant et projeté);
- reprendre un niveau de référence fixe en voirie;
- ne pas reprendre sur le plan d'implantation la création d'un trottoir le long de la route de Genval;
- transmettre un dessin juste et réaliste des différentes portes."

13. Le 16 février 2017, la demanderesse de permis dépose de nouveaux plans modifiés.

14. Le 16 mars 2017, l'architecte du projet apporte encore les précisions suivantes :

- " - Le parking sera aménagé avec des «dalles gazon» en matériau plastique;
- Le mur de soutènement à réaliser à proximité de la parcelle voisine aura une hauteur de 30 cm par rapport au niveau du parking. Ce muret sera réalisé avec une brique de finition identique au parement de la maison;
- La palissade en bois reprise dans la nomenclature des matériaux n'a plus lieu d'être puisque ce brise vue ne sera pas réalisé;
- Les joues de la lucarne en toiture seront réalisées en ardoises identiques à la toiture principale;
- Les menuiseries extérieures seront de teinte gris clair;
- La porte d'entrée du magasin sera vitrée;
- Les deux autres portes latérales de la construction seront des portes pleines".

15. Le 2 mai 2017, le collège communal de Lasne prend la décision suivante :

- " - Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;
- Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005, portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;
- Vu l'arrêté ministériel du 29 novembre 2004 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;
- Considérant que Madame Wéry a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1380 Lasne, chemin de Strins cadastré 4^{ème} division, Section C n° 2b et ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte (appartement à l'étage et commerce au rez-de-chaussée);
- Considérant que la demande complète de permis a été déposée en date du 29 mars 2013 contre récépissé;
- Considérant qu'un permis a été délivré le 26 août 2013 et annulé par un arrêt du Conseil d'Etat n° 226.671 du 11 mars 2014;
- Considérant que le terrain sur lequel la construction est envisagée se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par un arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets;
- Considérant que si l'affectation à la résidence de l'appartement sis au premier étage est conforme à la zone, la construction du commerce n'est admissible qu'à la condition d'une part, qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et d'autre part, qu'elle soit compatible avec le voisinage;
- Considérant que l'activité commerciale n'empêchera en rien la fonction d'habitat d'exister au vu notamment de la superficie commerciale réduite; que d'autre part, l'activité ne porte pas atteinte à la destination de résidence de la zone, l'immeuble étant mixte et la surface consacrée à un commerce réduite;

que le projet commercial est de même compatible avec le voisinage existant qui comporte certes des maisons d'habitation mais également des commerces; qu'en effet, l'immeuble à construire se situe à l'angle formé par la route de Genval qui comporte des activités similaires, la rue de Strins laquelle comprend déjà, en face du terrain, un magasin de chaussures et la rue Crollé; qu'ainsi, les activités commerciales sont «concentrées» ce qui permet aussi de réduire l'impact sur la zone résidentielle de la rue de Strins;

- Considérant par ailleurs que le bien est situé en périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services au Schéma de Structure communal adopté par un arrêté ministériel du 19 décembre 2000 et au Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé le 12 juillet 2004 par le Ministre et entré en vigueur le 16 octobre 2004;
- Considérant que l'affectation envisagée est y conforme;
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- Considérant que, conformément à l'article D.68, § 1^{er} du Livre I^{er} du Code de l'environnement, l'autorité apprécie la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, mais également procède à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur la base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code précité;
- Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large et de sa localisation, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidence du projet sur l'environnement;
- Considérant qu'outre le dossier, sa connaissance des lieux et les informations en possession de l'autorité permettent d'appréhender de manière adéquate et de manière suffisante les différents impacts du projet et de son opportunité;
- Considérant qu'en effet, le projet n'induit pas de nuisances particulières non maîtrisables qui nécessiteraient des études complémentaires ou informations plus complètes;
- Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en tenant compte des critères de sélection précités, du dossier déposé et des informations résultant de l'instruction de la demande de permis, en ce compris les remarques formulées lors de l'enquête publique;
- Considérant qu'ainsi,
 - outre les nuisances sonores dues au chantier, les nuisances sonores pour le voisinage consisteront principalement en des bruits de voiture des visiteurs du commerce : elles seront conformes aux nuisances que l'on peut s'attendre à trouver dans une zone d'habitat laquelle peut comporter d'autres affectation[s] que de la résidence; qu'à cet égard, le projet se situe à l'angle de la route de Genval et de la rue de Strins laquelle comporte par ailleurs, en face, un autre commerce et une école un peu plus loin;
 - l'impact du projet sur l'environnement au sens général sera limité : gabarit plus faible que celui de la maison voisine, utilisation de matériaux et de revêtement perméables pour les accès, zone de manœuvre et parking, surface du bâtiment limitée, aucune activité polluante, pas de rejet de substance polluante dans le sol, l'eau ou l'air, pas de déchets, pas d'eau usée, pas de problème de mobilité;
 - le projet est situé en zone d'habitat laquelle n'est pas particulièrement sensible du point de vue environnemental (faune, flore ...);
 - le projet ne présente pas de risques particuliers d'accidents;
 - les nuisances quant à la mobilité sont limitées, outre la circulation induite par

le chantier, le nombre de parkings prévus est de nature à limiter l'incidence de la circulation liée aux activités du commerce d'herboristerie envisagée. Par ailleurs, le réseau routier local et plus particulièrement la route de Genval est capable d'absorber la circulation générée par le commerce de même que la rue de Strins outre que l'immeuble se situera à l'angle de la route de Genval et de cette rue;

- Considérant que si la notice préalable des incidences sur l'environnement ne contient pas un résumé technique, un tel résumé ne se justifie cependant pas dès lors que la notice, comme le dossier, ne comprennent aucune donnée technique qui ne peut être appréhendée;
- Considérant que si, la notice préalable des incidences sur l'environnement ne contient pas plus l'esquisse des principales solutions de substitution, il n'en demeure pas moins qu'aucune alternative raisonnable n'apparaît avoir pu être retenue vu notamment la configuration du terrain sur lequel la construction est envisagée et la zone de recul de 17m imposée par le SERVICE PUBLIC de WALLONIE-DIRECTION GENERALE OPERATIONNELLE DES ROUTES ET DES BATIMENTS;
- Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 8 mai 2013 au 22 mai 2013 dès lors que la demande déroge au R.C.U.;
- Que trois réclamations et une pétition de 46 signatures ont été déposées et peuvent être résumées comme suit :
 - dérogations importantes au R.C.U.,
 - non intégration au cadre bâti,
 - implantation,
 - nuisances pour l'habitation voisine,
 - incompatibilité du projet commercial avec les habitations voisines,
 - non-respect des normes légales en matière de superficie de l'appartement,
 - affectation commerciale contraire aux prescriptions d'un permis de lotir;
- Considérant que les réponses suivantes peuvent être apportées :
 - le projet ici examiné ne se situe dans aucun périmètre d'un lotissement autorisé et non périmé;
 - la superficie du logement sis au premier étage correspond à toutes les normes de salubrité visées par le Code du Logement et de l'habitat durable;
 - la destination commerciale prévue au rez-de-chaussée est compatible avec les habitations voisines sises en zone d'habitat comme il l'a été exposé;
 - les nuisances notamment pour l'habitation voisine seront limitées. Ainsi, la distance entre le bâtiment et celui du voisin permet de respecter les distances du Code civil pour les jours et les vues outre qu'un mur aveugle d'une longueur de 12 mètres longe la propriété voisine afin de préserver son intimité et de la protéger du bruit de la route de Genval et des visiteurs du commerce et ce, en «remplacement» de la végétation existante et qui faisait office de mur. Le parking est implanté à proximité de la limite séparative de par la configuration du terrain et de la zone de manœuvre. Les nuisances qu'il pourrait occasionner seront limitées en journée durant les heures d'ouverture du commerce et sont des nuisances inhérentes à une zone d'habitat. En outre, les pièces de vie de l'habitation voisine sont implantées de l'autre côté de cette habitation. Enfin, la présente autorisation impose le placement d'une clôture couverte de lierre, le long de la zone de stationnement. Concernant l'appartement du premier étage et son accessibilité par un escalier extérieur, il ne pourra être source de nuisances dès lors que la hauteur de l'immeuble voisin est de 6,7 mètres et que la hauteur du présent projet est similaire;
- Considérant que différents avis ont été sollicités :
 - l'avis de VIVAQUA sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis le 7 mai 2013 : avis favorable,

- l'avis de SEDILEC sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis le 15 mai 2013 : avis favorable conditionnel,
 - l'avis du SERVICE PUBLIC de WALLONIE-DIRECTION GENERALE OPERATIONNELLE DES ROUTES ET DES BATIMENTS sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis le 23 mai 2013 : avis favorable conditionnel,
 - l'avis du SERVICE D'INCENDIE sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis le 7 mai 2013 : avis favorable conditionnel,
 - l'avis de la C.C.A.T.M. sollicité en date du 29 mai 2013 et transmis en date du 7 mai 2013 : avis favorable conditionnel;
- Considérant que l'immeuble projeté se compose d'un volume principal couvert d'une toiture à deux pans égaux et de deux volumes secondaires accolés au volume principal, et couverts d'une toiture plate ou à deux pans égaux utilisant comme matériel de parement la brique de ton rouge brun, comme matériel de toiture, l'ardoise de ton foncé et le bois clair pour les menuiseries extérieures; que l'auteur de projet a précisé dans un courrier électronique réceptionné le 29 avril 2013 que les châssis et l'escalier extérieur sont en bois de ton clair, les joues de la lucarne en ardoises et le mur contre terre dans la mitoyenneté en briques de parement identique à celle de l'immeuble;
 - Considérant qu'un chemin d'accès, une zone de manœuvre en dolomie et 9 emplacements de parkings sont prévus;
 - Considérant que le projet déroge aux prescriptions suivantes du R.C.U. :
- l'article VI .2.1.3. du R.C.U.;
 - Considérant que les volumes et constructions envisagés s'implantent dans la surface utile au sens de cette disposition;
 - Considérant que la surface construite au sol, au sens de cette disposition, ne peut dépasser 15 % de la superficie de la parcelle ou partie de parcelle située en zone d'habitat; qu'en l'occurrence la surface construite au sol est de 95,89 m² et représente 14,8 % de la superficie de la parcelle ou partie de parcelle située en zone d'habitat;
 - Considérant que la surface minéralisée, au sens de cette disposition, ne peut excéder l'équivalent de la surface construite au sol; qu'en l'occurrence la surface minéralisée développe 162 m² et dépasse donc la surface construite au sol qui développe 95,89 m²; que la surface minéralisée est donc en dérogation à la prescription précitée; que cependant, la dérogation peut être accordée; qu'en effet,
 - le projet qui porte sur un immeuble mixte s'insère dans une zone d'habitat au plan de secteur et en périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services au R.C.U. auquel il est dérogé. La dérogation est ainsi compatible avec l'affectation de la zone considérée;
 - plus particulièrement, l'affectation au R.C.U. et le projet qui la rencontre impliquent la création d'une surface minéralisée pour accueillir les véhicules soit 124 m² et 38 m² pour les chemins d'accès. Le bâtiment s'implante en outre en face d'un immeuble commercial de chaussures, présentant également des parkings et sis à l'angle du chemin de Strins et de la route de Genval;
 - la dérogation ne compromet pas une intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti; la construction se présente comme un immeuble d'habitation de taille et de gabarit similaires à ceux d'habitation se trouvant aux alentours; la façade principale et le parking font face à la route de Genval, laquelle présente des surfaces commerciales, ainsi que le chemin de Strins;
 - la dérogation ne remet pas en cause les options que le R.C.U. notamment entend préserver. Se situant à l'angle de la route de Genval et du chemin de Strins, le projet permet d'assurer une certaine continuité dans les divers bâtiments commerciaux se situant Route de Genval et encadre ainsi l'espace

- de façon à refermer l'angle formé par la route de Genval, le chemin de Strins et la rue Crollé;
- les actes et travaux envisagés sont autorisés de manière exceptionnelle, au vu du projet et de sa situation à l'angle de voiries. La surface minéralisée permet en effet une zone d'accès, de parking et de manœuvre évitant ainsi que la clientèle du commerce ne se gare soit le long du chemin de Strins ou de la route de Genval;
- Considérant que l'addition de la surface construite au sol et de la surface minéralisée, représentant la surface totale de l'emprise au sol au sens de cette disposition, ne peut dépasser 30 % de la parcelle ou partie de parcelle située en zone urbanisable; qu'en l'occurrence la surface totale de l'emprise au sol développe 257,8 m² et représente 40,09 % de la parcelle ou partie de parcelle située en zone urbanisable; que la surface totale de l'emprise au sol est donc en dérogation à la prescription précitée; qu'une dérogation peut à cet égard être accordée :
 - la dérogation ainsi accordée l'est dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques et architecturales du R.C.U. En effet, comme il vient de l'être exposé, le projet de caractère mixte autorisé par les options du R.C.U. se situe en zone d'habitat au plan de secteur et en périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services au schéma de structure communal. Le bien est affecté à du commerce, soit une activité de services, au rez-de-chaussée, et à un logement à l'étage,
 - le bâtiment ne dépasse pas l'emprise au sol imposée. Ce sont en réalité les emplacements de stationnement additionnés à la surface occupée par l'habitation au sol qui dépassent ce qui est autorisé sans cependant remettre en cause les options du R.C.U. Cependant, la zone minéralisée devant le commerce sera réduite afin de présenter une largeur de 1,50 mètre au niveau de la vitrine;
 - la zone de parking (en ce compris, une place pour les personnes à mobilité réduite) sera réalisée au moyen de dalles engazonnées, de manière notamment à permettre une meilleure intégration dans le paysage;
 - les actes et travaux envisagés sont autorisés de manière exceptionnelle, au vu du projet et de sa situation à l'angle de voiries. La surface totale de l'emprise permet en effet la création d'une zone d'accès, de parking et de manœuvre évitant ainsi que la clientèle du commerce ne se gare soit le long du chemin de Strins ou de la route de Genval;
 - l'article VI.2.1.8 du R.C.U.;
- Considérant que cette disposition prescrit un emplacement pour véhicule à 4 roues par 12 m² de surfaces d'activité;
- Considérant que vu la présence d'un logement à l'étage, il s'impose de réserver un emplacement de parcage audit logement; que le projet comptabilise ainsi 8 emplacements de parcage pour 78,3 m² de surface brute de commerce; que le nombre d'emplacements de parcage est donc en dérogation au prescrit de la disposition précitée; qu'une dérogation peut à cet égard être accordée ainsi qu'il appert des considérations suivantes :
 - la dérogation l'est dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques et architecturales du R.C.U. qui, comme déjà rappelé, prévoient un périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services;
 - les actes et travaux envisagés respectent les lignes de force du paysage. En effet, les emplacements de stationnement seront réalisés en dalles engazonnées;
 - les actes et travaux envisagés se justifient eu égard à la nature de l'activité envisagée au rez-de-chaussée;
 - les actes et travaux envisagés sont autorisés de manière exceptionnelle; qu'en effet, comme il l'a été exposé, le caractère exceptionnel est rencontré au vu

- de la situation particulière de la parcelle se situant à l'angle de la route de Genval, du chemin de Strins et de la rue Crollé et en face d'une surface commerciale située également à l'angle de la route de Genval et du chemin de Strins et pratiquement en face d'autres commerces situés route de Genval;
- le schéma de structure communal prescrit par ailleurs que les emplacements de parcage se répartissent en priorité le long des limites mitoyennes de la parcelle, sont constitués de matériaux utilisés pour les aires de stationnement, voient leur superficie ne pas s'étendre sur plus de la moitié de la zone de recul ou de l'emprise de devant de porte de la parcelle et sont dissimulées depuis l'espace public par des plantations ou des clôtures végétalisées; que le projet répond adéquatement à ces diverses dispositions;
 - l'article VI.2.3.1. du R.C.U.;
- Considérant que cette disposition prescrit notamment que tout volume secondaire comporte une toiture à versant (simple ou double, suivant les circonstances); qu'à l'exception des petits volumes de liaison, les toitures plates sont interdites; que le volume secondaire présente en l'occurrence une toiture plate en dérogation à la prescription précitée; qu'une dérogation peut à cet égard être accordée, dès lors qu'elle répond adéquatement au prescrit de l'article 113 du Cwatupe, ainsi qu'il appert des considérations suivant[e]s :
 - la dérogation ainsi accordée l'est dans une mesure compatible, avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques et architecturales du R.C.U.; qu'en effet, le bien se situe au R.C.U. dans un périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales;
 - la toiture plate qui représente 1,26 m² sert en réalité à «couvrir» le local des compteurs qui est situé sous l'escalier extérieur, qu'il s'agit d'un volume de liaison entre l'escalier extérieur et le volume principal;
 - les actes et travaux envisagés respectent les lignes de force du paysage. En effet, cette toiture plate de dimension très réduite est située en retrait par rapport à l'habitation et n'est pas visible depuis le chemin de Strins. En outre, elle est partiellement cachée par l'escalier extérieur;
 - les actes et travaux envisagés se justifient, comme il vient de l'être exposé, par le fait que le logement situé au premier étage n'est accessible que par l'extérieur. La toiture sert donc de pallier et permet d'«accrocher» l'escalier;
 - l'article VI.2.3.2. du R.C.U.;
 - Considérant que cette disposition prescrit notamment que les toitures ne peuvent comporter de balcon; qu'en l'occurrence, l'accès au premier étage se fait par un escalier extérieur qui aboutit sur un palier, lequel se situe à 2,25 mètres de la limite mitoyenne; que le palier, qui sert par ailleurs de toiture au local des compteurs sis en dessous, peut donc être considéré en dérogation à la prescription précitée; qu'une dérogation peut à cet égard être accordée :
 - la dérogation ainsi accordée l'est dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques et architecturales du R.C.U.. En effet, le bien se situe dans le périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services;
 - vu la surface limitée de ce balcon qui sert en réalité de palier, il ne porte ni atteinte à la destination de la zone, ni atteinte aux options urbanistiques et architecturales;
 - les actes et travaux envisagés respectent les lignes de force du paysage. Comme il l'a été exposé à propos de la toiture plate, le balcon respecte les lignes de force du paysage;
 - les actes et travaux envisagés sont autorisés de manière exceptionnelle, au vu du projet qui veut scinder l'activité de commerce et de logement. Afin de rester dans des gabarits semblables à l'immeuble le plus proche et ne pas augmenter la surface bâtie, il a été opté pour réaliser un accès extérieur à l'appartement;
 - Considérant en conclusion que d'une part, les dérogations respectent la destination générale de la zone laquelle est une zone d'habitat au plan de

secteur et une zone mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services au R.C.U. auquel il est dérogé;

- Considérant que d'autre part, le projet présente notamment un gabarit et une hauteur similaires aux bâtiments l'entourant et notamment le plus proche sis chemin de Strins; que la zone de manœuvre et de parking est justifiée par le projet qui porte sur un projet mixte; que les dérogations relatives à la toiture et l'escalier sont justifiée[s] par le projet visant un commerce et un appartement séparés; que les dérogations ne remettent pas en cause une intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti ni ne remettent en cause les options que le R.C.U. entend préserver;
- Considérant que par ailleurs, le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend par la nécessité de régler la réalisation optimale d'un projet spécifique en un lieu précis; que le caractère exceptionnel est rencontré au vu de la situation particulière de la parcelle se situant à l'angle de la route de Genval, du chemin de Strins et de la rue Crollé et en face d'une surface commerciale située également à l'angle de la route de Genval et du chemin de Strins et pratiquement en face d'autres commerces situés route de Genval; que la zone dans laquelle il insère conserve par ailleurs une portée significative;
- Considérant qu'enfin, la conception du projet et les matériaux utilisés notamment traduisent le souci d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage de sorte que la construction respecte et structure les lignes de force du paysage; que cependant, il est imposé de planter en bordure de voirie une haie basse de maximum un mètre de hauteur et des plantations hautes tiges ainsi que prévoir le long de l'aire de stationnement une clôture couverte de lierre d'une hauteur de maximum 1,5 mètre;
- Considérant qu'il y a donc opportunité à accorder, à titre exceptionnel les dérogations précitées;
- Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble mixte; que dès lors la caution garantissant la viabilité et la beauté de la voirie, de ses accès et ses abords doit s'élever à 1115,00 € conformément au Règlement communal du 27/11/2006;
- Vu l'absence d'avis du Fonctionnaire délégué du Service Public de Wallonie - DGO4 - Service extérieur de Wavre dans les délais prévus à l'article 116 du C.W.A.T.U.P.E.; que son avis est réputé favorable par défaut;
- Considérant qu'en séance du 23 novembre 2015 le Collège communal a décidé à la majorité d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité par Madame Renée WERY sous les réserves suivantes : « - Réduire la zone minéralisée implantée devant le commerce afin que ladite zone présente une largeur de maximum 1,50 mètres au niveau de la vitrine; - Prévoir un chemin d'accès pavé, conformément aux prescriptions urbanistiques du R.C.U. sur son entièreté; - Prévoir en bordure de l'aire de stationnement une clôture couverte de lierre d'une hauteur maximum de 1,50 m; - Planter en bordure de voirie une haie basse de maximum 1 mètre de hauteur et des plantations hautes tiges (l'ensemble d'essences indigènes); - Respecter toutes les autres prescriptions urbanistiques du R.C.U.; - Respecter les plans annexés au présent permis en ce qui concerne les travaux projetés décrits ci-dessus et faisant l'objet de celui-ci; - Respecter 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 (Art. 414 à 416 du C.W.A.T.U.P.E.); - Evacuer toutes les terres de déblais dès la fin du terrassement; - Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines; - Fournir la preuve du raccordement à l'égout; installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires;

- Faire réaliser, à sa charge et à ses frais, le raccordement à l'égout public par l'entrepreneur agréé par la Commune, sur base des prix unitaires applicables (permis spécifique à obtenir auprès du service Travaux); installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduelles; - Respecter le Règlement Communal de Police sur le raccordement aux égouts publics et sur l'épuration individuelle des eaux usées domestiques; - Les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées; - Introduire une demande d'autorisation préalable à la Commune pour le placement éventuel d'une cuve à mazout d'une contenance de 3000 litres minimum; - Respecter les conditions et remarques émises par VIVAQUA; Respecter les conditions et remarques émises par Sedilec/Electrabel; - Respecter les conditions et remarques émises par le Service public de Wallonie- Direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments; - Respecter les conditions et remarques émises par le SERVICE D'INCENDIE; - Respecter les conditions et remarques émises par la C.C.A.T.M.; - Introduire à la Commune une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété visée conformément au règlement communal du 19.08.02; - Ne réaliser que des plantations d'essences régionales (voir liste définie par le règlement communal du 19.08.02); - Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.), - Faire un état des lieux contradictoire de la voirie en présence d'un représentant de l'Administration communale AVANT le début des travaux et joindre au procès verbal un reportage photographique; Introduire un plan d'installation du chantier préalablement au début des travaux au service Travaux de l'Administration communale; - Respecter les droits civils des tiers; - Se conformer aux dispositions relatives à l'implantation du (des) bâtiment(s) (voir annexe); - Respecter le règlement communal du 27 novembre 2006, notamment l'article 8 qui impose le versement de la caution élevée à 1115,00 € AVANT le début des travaux»;
- Considérant qu'en séance du 01 août 2016 le Collège communal a pris acte du courrier de Maître Tanguy VANDEPUT daté du 12 juillet 2016 par lequel ce dernier transmet au Collège Communal copie de l'Arrêt numéro 235.322 prononcé par la XIIIe chambre du Conseil d'Etat le 1^{er} juillet 2016 suspendant le permis d'urbanisme litigieux et a décidé à l'unanimité de ne pas poursuivre la procédure;
- Considérant que suivant l'article 116, § 6, du C.W.A.T.U.P., le demandeur peut, moyennant l'accord du collège communal, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;
- Vu les plans modifiés datés du 14 novembre 2016, n° 1/3 à 3/3 et réceptionnés le 16 novembre 2016;
- Considérant qu'une analyse correcte et complète du projet est difficile dans la mesure où lesdits plans présentent des manquements et des incohérences; qu'une correction des documents doit donc être effectuée afin de répondre aux informations manquantes et incohérentes;
- Considérant, notamment, qu'il est essentiel que les modifications du relief du sol projetées soient clairement et justement reprises sur l'ensemble de la parcelle concernée (indiquer le relief du sol existant et projeté); qu'il serait intéressant de reprendre un niveau de référence fixe en voirie.
- Considérant que les plans modifiés transmis reprennent la situation précédemment délivrée; que celle-ci est erronée;

- Considérant d'autant plus, qu'il n'est pas indispensable que les plans modifiés mentionnent ladite situation;
- Considérant que le plan d'implantation reprend la création d'un trottoir le long de la route de Genval qui semble découler de l'avis du SERVICE PUBLIC de WALLONIE-DIRECTION GENERALE OPERATIONNELLE DES ROUTES ET DES BÂTIMENTS transmis le 23 mai 2013; que ledit aménagement devrait faire l'objet d'une convention entre le SERVICE PUBLIC de WALLONIE et le demandeur avant toute mise en œuvre du permis d'urbanisme et ne doit donc pas être repris sur ledit plan;
- Considérant qu'il est indispensable de transmettre un dessin juste et réaliste des différentes portes;
- Considérant qu'en séance du 09 janvier 2017 le Collège communal a décidé à la majorité d'inviter le demandeur à produire des plans reprenant les modifications proposées ci-dessus, à savoir : «- corriger les documents afin de répondre aux informations manquantes et incohérentes; - reprendre clairement et justement les modifications du relief du sol projetées sur l'ensemble de la parcelle concernée (indiquer le relief du sol existant et projeté); - reprendre un niveau de référence fixe en voirie; - ne pas reprendre sur le plan d'implantation la création d'un trottoir le long de la route de Genval; - transmettre un dessin juste et réaliste des différentes portes», ainsi que, si nécessaire, un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences, conformément à l'article 116, § 6, du C.W.A.T.U.P. et de mettre le dossier en attente;
- Vu les plans modifiés datés du 10 février 2017, n° 1/2 à 2/2 et réceptionnés le 16 février 2017;
- Considérant que lesdits plans répondent aux attentes du Collège communal;
- Considérant dès lors que la décision du 23 novembre 2015 doit être retirée;
- Considérant que le volume secondaire accolé au pignon droit (sud-ouest) du volume principal n'est plus couvert par une toiture plate; que celle-ci est remplacée par une toiture à un versant;
- Considérant que l'accès à l'étage se fera par l'intérieur; qu'un escalier extérieur n'apparaît plus dans le projet modifié;
- Considérant que les accès et la zone de manœuvre seront pavés;
- Vu le courrier électronique de Monsieur V. NEVE, architecte, envoyé le 16 mars 2017 par lequel celui-ci confirme les informations suivantes : «- Le parking sera aménagé avec des 'dalles gazon' en matériau plastique; - Le mur de soutènement à réaliser à proximité de la parcelle voisine aura une hauteur de 30 cm par rapport au niveau du parking. Ce muret sera réalisé avec une brique de finition identique au parement de la maison; - La palissade en bois reprise dans la nomenclature des matériaux n'a plus lieu d'être puisque ce brise vue ne sera pas réalisé; - Les joues de la lucarne en toiture seront réalisées en ardoises identiques à la toiture principale; - Les menuiseries extérieures seront de teinte gris clair; - La porte d'entrée du magasin sera vitrée; - Les deux autres portes latérales de la construction seront des portes pleines»;
- Considérant donc que la seule porte vitrée est celle projetée au niveau du mur gouttereau avant (nord-ouest);
- Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

- Vu que le bien est situé le long d'une voirie régie par le Service Public de Wallonie - Direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments;
- Considérant que le projet modifié déroge encore aux prescriptions du R.C.U. notamment et principalement en ce qui concerne : - 1. la surface minéralisée excède la surface construite au sol; - 2. la surface totale de l'emprise au sol excède 30% de la partie de la parcelle ou des parcelles situées en zone urbanisable au plan de secteur;
- Considérant que lesdites dérogations ont fait l'objet de l'enquête publique réalisée du 8 mai 2013 au 22 mai 2013, conformément à l'article 330, 11° et suivants du C.W.A.T.U.P.E.;
- Considérant qu'aucun nouveau motif d'ouverture d'enquête publique n'a été relevé;
- Vu le courrier de Madame WERY réceptionné le 10 octobre 2016 par lequel celle-ci nous transmet une lettre de Maître GUERENNE justifiant le fait que l'ouverture d'une nouvelle enquête publique n'est pas nécessaire;
- Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations maintenues relatives à la surface minéralisée, il est important de noter que leurs impacts ont été nettement réduits; que le présent projet répond aux attentes du Collège communal en réduisant à 1,50 mètre la largeur de la zone minéralisée implantée devant le commerce;
- Considérant donc que celles-ci peuvent être autorisées;
- Considérant qu'il est prévu, en bordure de voirie, la plantation d'une haie basse (hauteur : 1 mètre) et d'arbres hautes tiges;
- Considérant qu'il est prévu en bordure de l'aire de stationnement une clôture couverte de lierre d'une hauteur de 1 mètre;
- Vu l'avis favorable sous condition émis par la C.C.A.T.M. en date du 07 mai 2013 : «AVIS FAVORABLE sous réserve de prévoir des plantations d'essences indigènes en bordure de voirie»;
- Considérant que les remarques émises par la C.C.A.T.M. sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;
- Considérant que les services visés ci-après ont été à nouveau consulté : - DIRECTION DES ROUTES DU BRABANT WALLON : l'avis sollicité en date du 16 mars 2017 et transmis en date du 19 avril 2017 est favorable conditionnel; - Zone de Secours du Brabant wallon : l'avis sollicité en date du 16 mars 2017 et transmis en date du 18 avril 2017 est favorable conditionnel;
- Considérant que l'avis sollicité auprès de l'I.E.C.B.W. en date du 16 mars 2017 et transmis en date du 18 avril 2017 est favorable conditionnel;
- Vu l'avis favorable conditionnel du S.P.W. - DIRECTION DES ROUTES DU BRABANT WALLON transmis en date du 19 avril 2017 : «Un avis favorable est émis sur le projet de construction du bâtiment. Les travaux seront exécutés comme indiqué aux plans fournis datés du 10.02.2017 et dressés par l'architecte Josip KROPEK. Un trottoir d'une largeur de 2,20 mètres sera réalisé sur la longueur de la parcelle. L'accès sera réalisé en matériaux durs (asphalte, béton, pavés en béton) en maintenant la continuité du trottoir, sur une fondation suffisante et la pente de celui-ci ne peut dépasser 4 % sur le bien de la Région. Les eaux de cet accès seront recueillies entièrement sur bien

privé. Des plans complémentaires reprenant l'aménagement des abords, des accotements ainsi que les propositions de réaménagement du domaine public compris entre le trottoir et la limite de propriété seront fournis. De plus des profils en travers seront présentés afin de visualiser les modifications du relief du sol»;

- Considérant qu'il est indispensable de prévoir un revêtement en pavés conforme au R.C.U. pour la mise en œuvre des chemins d'accès;
- Considérant qu'il faut également prévoir une brique naturelle de terre cuite irrégulière sans panachage;
- Considérant qu'au vu de ce qui précède, il n'est pas utile de soumettre à nouveau le projet à l'enquête publique conformément à l'article 330, 11° du C.W.A.T.U.P., ni de solliciter l'avis de la C.C.A.T.M. et du Fonctionnaire délégué de la Région wallonne;

Pour tous ces motifs,

DECIDE à la majorité

Article 1^{er}. - La décision du 23 novembre 2015 est retirée.

Article 2^{ème}. Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Renée WERY est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- Transmettre la convention signée avec le S.P.W. - DIRECTION DES ROUTES DU BRABANT WALLON (relative à l'aménagement du trottoir) avant toute mise en œuvre du permis d'urbanisme;
- Prévoir un revêtement en pavés conforme au R.C.U. pour la mise en œuvre des chemins d'accès;
- Prévoir une brique naturelle de terre cuite irrégulière sans panachage;
- Respecter toutes les autres prescriptions urbanistiques du R.C.U.;
- Respecter les plans annexés au présent permis en ce qui concerne les travaux projetés décrits ci-dessus et faisant l'objet de celui-ci;
- Evacuer toutes les terres de déblais dès la fin du terrassement;
- Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines;
- Fournir la preuve du raccordement à l'égout; installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduares;
- Faire réaliser, à sa charge et à ses frais, le raccordement à l'égout public par l'entrepreneur agréé par la Commune, sur base des prix unitaires applicables (permis spécifique à obtenir auprès du service Travaux); installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduares;
- Respecter le Règlement Communal de Police sur le raccordement aux égouts publics et sur l'épuration individuelle des eaux usées domestiques;
- Les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées;
- Introduire une demande d'autorisation préalable à la Commune pour le placement éventuel d'une cuve à mazout d'une contenance de 3000 litres minimum;
- Respecter les conditions et remarques émises par VIVAQUA;
- Respecter les conditions et remarques émises par Sedilec/Electrabel;
- Respecter les conditions et remarques émises par le Service Public de Wallonie - Direction des routes du Brabant wallon (avis transmis en date du 19 avril 2017);
- Respecter les conditions et remarques émises par la Zone de Secours du

- Brabant wallon (avis transmis en date du 18 avril 2017);
- Respecter les conditions et remarques émises par l'I.E.C.B.W.;
 - Respecter les conditions et remarques émises par la C.C.A.T.M.;
 - Introduire à la Commune une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété visée conformément au règlement communal du 19.08.02;
 - Ne réaliser que des plantations d'essences régionales (voir liste définie par le règlement communal du 19.08.02);
 - Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.);
 - Faire un état des lieux contradictoire de la voirie en présence d'un représentant de l'Administration communale AVANT le début des travaux et joindre au procès-verbal un reportage photographique;
 - Introduire un plan d'installation du chantier préalablement au début des travaux au service Travaux de l'Administration communale;
 - Respecter les droits civils des tiers;
 - Se conformer aux dispositions relatives à l'implantation du (des) bâtiment(s) (voir annexe);
 - Respecter le règlement communal du 27 novembre 2006, notamment l'article 8 qui impose le versement de la caution élevée à 1115,00 € AVANT le début des travaux".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite le 1^{er} août 2017 par Renée WERY, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un moyen :

- " - de l'excès et du détournement de pouvoir, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'inexactitude matérielle des motifs, de l'absence de motivation suffisante au vœu de la loi du 29/7/91 sur la motivation formelle des actes administratifs,
- du non respect et de la violation des prescriptions (a) du code l'environnement et notamment les art[icles] D.62 à D.69, (b) du CWATUPE et notamment les art(icles) 1, 16, 78, 113, 114 et (c) les dispositions du R.C.U. de Lasne et notamment les articles :
- VI.2.1.3 (1) surface construite au sol - visant tous les volumes construits et couverts, avec limite de 15 % pour la surface construite dans les périmètres mixtes habitat - entreprise), (3) et (4) (qui vise la limitation maximale de la surface totale de l'emprise qui ne peut dépasser 30 %)
 - VI.2.1.5 (§ 2 toute construction nouvelle s'articule harmonieusement dans le bâti proche existant...)
 - VI.2.1.8 (le collège vise la prescription de prévoir un emplacement de parking par 12 m² de surface d'activité - emprise des aires de stationnement)".

La partie requérante soutient que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant le projet comme acceptable nonobstant les dérogations très importantes nécessaires pour permettre d'implanter un projet disproportionné très proche de sa propriété sise dans un lotissement semi-rural, en complète contrariété avec le bâti existant du chemin de Strins sur un terrain très exigu situé à un angle de voirie grevé d'une obligation de construire largement en retrait par rapport à l'axe de voirie.

Par ailleurs, elle estime que le projet va causer des nuisances importantes dont notamment la circulation et le bruit des voitures des visiteurs dans l'espace exigu de la parcelle litigieuse juste à côté de sa zone de jardin. Elle constate que la construction en limite de sa propriété d'un mur aveugle de 12 mètres de long va avoir un impact sur son cadre de vie et sur la végétation existante, à savoir une haie de conifères de ± 3 mètres, qui risque de ne pas survivre en raison d'une atteinte à ses racines.

Elle considère également que les incidences sur l'environnement n'ont pas été suffisamment évaluées, notamment en ce qui concerne la question du stationnement et de l'accès à la parcelle litigieuse, compte tenu de l'absence de parking le long de la route de Genval et du sens unique de la rue de Strins. Elle expose que l'impact du projet sur l'environnement se décline en nuisances très importantes et disproportionnées, en totale contradiction avec le principe et la règle du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) qui entend faire respecter une articulation harmonieuse de tout nouveau projet dans le bâti existant. Selon elle, aucun élément objectif ne permet de justifier l'appréciation de la partie adverse selon lequel il n'y aurait aucune alternative possible à l'implantation d'un autre bâtiment respectueux des règles du R.C.U. et de l'aménagement harmonieux des lieux avec le bâti existant.

Elle estime que l'acte attaqué porte atteinte au patrimoine commun auquel fait référence l'article 1^{er} du CWATUP.

Elle soutient encore que la motivation formelle est lacunaire et erronée en ce qu'elle ne répond pas aux observations faites lors de l'enquête publique au sujet des différentes nuisances énumérées ci-dessus. Elle critique également la référence faite à des dérogations qui ont été abandonnées par la suite, aux modifications apportées aux plans et à la suppression de la palissade en bois. La comparaison avec un autre commerce de chaussures situé le long de la route de Genval en contrebas et sur une parcelle plus grande ne lui paraît pas non plus adéquate.

En ce qui concerne plus particulièrement les dérogations accordées, elle prétend que la motivation est inadéquate en ce qui concerne les lignes de force du paysage et les options urbanistique ou architecturale du R.C.U.

V.2. Examen

L'article 114 du CWATUPE impose expressément de n'accorder les dérogations qu'à titre exceptionnel lorsqu'il s'agit de déroger en application des articles 110 à 113 du Code. Ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Il revient à l'administration de justifier que la dérogation qui est admissible au regard des critères de l'article 113 n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire et ne peut être censurée par le Conseil d'État que si l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme. Cette 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. Concernant le caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet.

A cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité administrative et du requérant quant au bon aménagement des lieux ou aux conditions d'admission de la dérogation dans la mesure où celles-ci laissent à l'administration un pouvoir discrétionnaire. Par conséquent, rien ne s'oppose à ce que l'autorité s'approprie les justifications proposées par le demandeur de permis sur les dérogations pour motiver une décision. Il s'agit de choix d'opportunité au sujet desquels seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée.

En l'espèce, la situation de la parcelle sur laquelle s'implante la construction litigieuse est singulière, comme le rappelle la motivation de l'acte attaqué, compte tenu de son étroitesse et de la limitation importante apportée par la zone de recul imposée par la présence d'une route nationale. L'autorité a pu estimer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que l'implantation proposée était

la seule permettant de garantir le caractère constructible de cette parcelle, conformément à sa localisation en zone d'habitat. La circonstance que le requérant ait une conception différente du bon aménagement des lieux n'énervé pas cette constatation.

Par ailleurs, il existe déjà, de l'autre côté du chemin de Strins, un commerce de chaussures, ainsi que d'autres commerces à proximité immédiate, le long de la route de Genval. Comme le relève la motivation de l'acte attaqué, le projet se situe d'ailleurs dans le périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de service prévu par le schéma de structure communal et le R.C.U.

L'implantation du bâtiment litigieux et de son parking ne constitue pas en elle-même une dérogation au R.C.U. D'après les plans, l'accès au parking se situe le long de la route de Genval. L'acte attaqué indique les motifs pour lesquels l'autorité a estimé que cette implantation est conforme au bon aménagement des lieux et il n'est pas démontré qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation à ce sujet.

Les dérogations liées à la surface minéralisées et à la surface totale de l'emprise sont motivées dans l'acte attaqué, contrairement au permis qui avait été antérieurement annulé. Elles sont liées à la situation spécifique de la parcelle et visent notamment à permettre de respecter le nombre d'emplacements de parking imposé par le R.C.U. pour un commerce. Il n'apparaît pas non plus qu'elles soient constitutives d'une erreur manifeste d'appréciation. A nouveau, le fait que la partie requérante ne partage pas l'appréciation de la partie adverse sur ce point n'est pas de nature à démontrer l'existence d'une telle erreur dans le chef de l'autorité.

L'acte attaqué n'indique pas que le projet n'aura aucune incidence sur l'environnement mais que ces incidences ne seront pas suffisamment notables pour nécessiter une étude des incidences, ce qui semble difficilement contestable. Il n'apparaît pas que l'autorité, informée par la notice et les explications fournies lors de l'instruction de la demande de permis, aurait été induite en erreur au sujet des incidences du projet sur l'environnement.

Il n'apparaît pas davantage que l'acte attaqué en lui-même porterait atteinte au patrimoine commun auquel fait référence l'article 1^{er} du CWATUPE.

De même, le projet est implanté dans un "périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales ou de service" au schéma de structure communal qui est destiné à accueillir les entreprises "dont l'implantation n'est pas souhaitable dans les autres périmètres d'habitat en raison de leur impact en termes de trafic et de leur

dimension ou en raison d'autres nuisances pour le voisinage immédiat" (chapitre II "schéma des affectations", point 1.7).

En ce qui concerne les dalles engazonnées qui seront situées au niveau du sol et le caractère aveugle du mur de la façade arrière, qui est justifié dans l'acte attaqué par la nécessité de respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites, l'autorité communale a pu raisonnablement considérer que ces éléments respectent les lignes de force du paysage.

La taille de la zone de parking est justifiée par le nombre d'emplacements de parking imposé par le R.C.U. pour les activités commerciales et par la présence d'une habitation. L'implantation en fond de parcelle du bâtiment est, quant à elle, liée à la présence d'une zone de recul de 17 mètres qui limite fortement les possibilités de construction sur la parcelle pourtant située en zone d'habitat. La présence d'un logement conforme au Code du logement fait également l'objet d'une motivation formelle. A la différence du permis du 26 août 2013, ces indications figurent dans la motivation formelle de l'acte attaqué en réponse à la réclamation de la partie requérante.

Par conséquent, *prima facie*, le moyen unique n'est pas sérieux.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut.

**PAR CES MOTIFS,
DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Renée WERY est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le vingt-et-un novembre deux mille dix-sept par :

Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Anne-Françoise BOLLY.