CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 248.031 du 9 juillet 2020

A. 224.033/XIII-8219

En cause : **THIRY** Axelle,
ayant élu domicile chez
M^e Marc UYTTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Lasne,**
   représenté par le collège communal,
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   M^e Martin ORBAN, avocat,
   Kaperberg 50
   4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 décembre 2017, Axelle Thiry demande l'annulation de la délibération du 16 octobre 2017 par laquelle le collège communal de la commune de Lasne accorde à Mathieu Van Raemdonck un permis d'urbanisme ayant pour objet le changement d'affectation, la pose d'enseignes et l'aménagement des abords d'un bien sis rue de l'Église Saint-Etienne, 9, à Lasne.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

La partie requérante a déposé un mémoire en réplique et un mémoire ampliatif, la seconde partie adverse a déposé un mémoire en réponse.

M^me Laurence Vancrayebeck, premier auditeur 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.

La partie requérante a déposé une lettre valant dernier mémoire, la seconde partie adverse a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 5 mars 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 mars 2020 et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre. Cette audience a été remise *sine die* au vu des mesures de confinement décidées par le Gouvernement fédéral dans le cadre de la lutte contre la propagation du COVID-19.

Conformément à l'article 3 de l'arrêté royal de pouvoirs spéciaux n° 12 du 21 avril 2020 concernant la prorogation des délais de procédure devant le Conseil d'État et la procédure écrite, les parties ont été invitées à marquer leur accord sur la poursuite de la procédure sans audience publique.

Avec l'accord de toutes les parties, l'affaire a été traitée conformément à l'article 3 de l'arrêté royal précité.

M^me^ Laurence Vancrayebeck, premier auditeur, a émis un avis conforme.

À la suite de la communication de cet avis aux parties le 4 juin 2020, les débats ont été clos et l'affaire mise en délibéré.

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. En février 2016, la partie requérante acquiert une habitation sise rue de l'Eglise Saint-Etienne n° 7 à Ohain. Celle-ci jouxte l'immeuble situé au n° 9 de la même rue, dans lequel M. Van Raemdonck exploite un établissement, « la cantine Victor ».

2. Le 10 novembre 2016, Mathieu Van Raemdonck introduit une demande de permis d'urbanisme relative au bien sis rue de l'Eglise Saint-Etienne n° 9 en vue, d'une part, de régulariser l'installation d'enseignes commerciales et la minéralisation d'une partie du jardin et, d'autre part, de réaliser l'extension intérieure de son commerce.

3. Le 24 mai 2017, la commune de Lasne délivre un avis de réception de la demande de permis d'urbanisme la déclarant complète.

4. Une enquête publique se tient du 14 au 28 juin 2017. Deux réclamations sont introduites, dont l'une émane de la requérante. Celle-ci met en avant le fait que l'activité de « la cantine Victor » a lieu en violation de règles urbanistiques et du Code civil, et qu'elle cause des nuisances sonores visuelles et olfactives, des difficultés de circulation et de parking, ainsi qu'une dévaluation de son habitation.

5. Le 8 juin 2017, le fonctionnaire délégué informe le collège communal de Lasne de l'existence d'un avis favorable du service des monuments et sites, de caractère strictement patrimonial.

6. Le 14 juin 2017, la zone de secours du Brabant wallon émet un avis favorable à l'octroi du permis d'urbanisme moyennant le respect de certaines prescriptions.

7. Le 17 juillet 2017, le collège communal donne un avis favorable conditionnel.

8. Le 12 septembre 2017, le fonctionnaire délégué, considérant que les motivations développées par le collège communal dans cet avis sont pertinentes, remet un avis favorable « sous réserve de retirer les autocollants posés sur les vitrages ».

9. Le 19 septembre 2017, le collège communal octroie sous conditions le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit l'acte attaqué, lequel est notamment motivé comme suit :

« - Considérant que la demande de permis doit être soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s): Le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) (article 330.11° du C.W.A.T.U.P.) notamment et principalement en ce qui concerne "-I. Le taux d'emprise au sol ne peut être supérieur à 30 %; -2. Les teintes doivent être étudiées pour que les lettrages, sigles, logos se détachent des fonds des supports sans effets visuels violents et sans contraste exagéré tout en restant en harmonie avec le bâti existant";
- Considérant que pour tous ces motifs, en sa séance du 06/06/2017, le Collège communal a décidé à la majorité d'ouvrir une enquête publique du 14/06/2017 au 28/06/2017, conformément à l'article 330.11° et suivants du C.W.A.T.U.P., et de ne pas soumettre la demande à l'avis de la C.C.A.T.M.;
- Considérant que 2 lettres de remarques et/ou de réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;
- Considérant qu'une proposition motivée de dérogation est adressée par le Collège Communal au Fonctionnaire délégué;

- Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ont été consultés : - C.R.M.S.F. : avis sollicité en date du 24/05/2017 et transmis en date du 12/06/2017 est favorable; - SERVICE REGIONAL D'INCENDIE : avis sollicité en date du 24/05/2017 et transmis en date du 20/06/2017 est favorable conditionnel;
- Considérant que la demande porte sur la régularisation de la pose d'un panneau commercial extérieur recto/verso situé à l'intérieur de la propriété, au-delà du muret, dans la petite cour précédant la bâtisse;
- Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la minéralisation (pose de graviers) de la petite cour précédant la bâtisse de façon à y aménager une terrasse comprenant tables et chaises pour la clientèle;
- Considérant que la présente demande vise à obtenir l'autorisation de pouvoir installer des enseignes commerciales sur la partie supérieure des fenêtres du rez-de-chaussée de la bâtisse (côté rue) de façon à améliorer la visibilité et attirer davantage de clientèle dans l'établissement;
- Considérant que la demande porte enfin sur l'extension de l'espace d'accueil intérieur en transformant la pièce de droite en rentrant au rez-de-chaussée (13 m²) en espace supplémentaire pour recevoir la clientèle; que ce projet implique la mise en place d'une isolation sonore de la pièce de manière à ne pas occasionner d'éventuelles nuisances sonores pour le voisin;
- Considérant que le présent projet est conforme à la destination de la zone d'habitat dans laquelle il s'implante;
- Considérant que le présent projet n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du RCU;
- Considérant que la dérogation sollicitée relative au TES supérieur à 30% ne peut être autorisée dans la mesure où cette dérogation ne présente aucun caractère exceptionnel; qu'en effet, la terrasse de l'établissement peut être établie sur de la pelouse;
- Considérant qu'il convient dès lors de supprimer les graviers installés et d'engazonner l'ensemble de la zone de recul;
- Considérant que la dérogation sollicitée relative aux enseignes projetées ne peut être autorisée dans la mesure où le panneau commercial existant à l'extérieur annonce suffisamment l'activité qui s'y déroule; qu'il n'y a pas lieu de multiplier la pose d'enseignes lorsque cela ne s'avère pas nécessaire, au risque de dénaturer le caractère classé de la place toute proche; que dès lors, les autocollants apposés sur le vitrage ne peuvent être admis;
- Considérant que les réclamations portent principalement sur l'activité de la cantine Victor qui, selon le réclamant, est faite en violation des règles applicables, notamment en matière urbanistique et du code civil en matière de vue et causant pour le réclamant des nuisances importantes; que ces réclamations sont pertinentes eu égard au non-respect du droit civil des tiers et qu'il y a lieu d'en tenir compte; que les désagréments sonores ne relèvent par contre pas d'urbanisme mais bien de la zone de police, compétente en matière de troubles de voisinage et respect de la tranquillité publique;
- Considérant que pour répondre à la réclamation, il convient de prévoir la plantation d'une haie d'essences indigènes d'une hauteur de 2m dans la zone de recul le long du muret mitoyen avec le réclamant; que de ce fait, la haie empêchera la visibilité dans l'habitation du réclamant; que cette plantations doit être réalisées dans les 3 mois de la notification du permis d'urbanisme;
- Considérant également qu'il y a lieu d'imposer la pose d'un dispositif acoustique sur le mur mitoyen intérieur entre la nouvelle salle de restaurant et la propriété du réclamant afin de ne pas créer de nuisances sonores pour le réclamant du fait de l'exploitation de cette partie du rez-de-chaussée en tant que salle de restaurant;
- Considérant qu'au regard de l'article 271 du CWATUP, le changement de destination du rez-de-chaussée du bâtiment ne nécessite pas de permis d'urbanisme; que la présente demande a été introduite en vue de régulariser la pose d'un totem, d'enseigne et la minéralisation de la zone de recul;
- Considérant que, suivant les articles D.IV.4.§ 1.7° et R.IV.4.1 § 2.5° du Code du Développement Territorial (CoDT) entré en vigueur le 01/06/2017

déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et définissant la modification de la destination de tout ou partie d'un bien, il apparaît que les modifications sollicitées dans la présente demande ne rencontrent pas cette définition et ne nécessite dès lors pas de permis d'urbanisme;
- Considérant qu'en admettant les dérogations sollicitées, la Commune ne cautionne pas pour autant le principe du fait accompli;
- Considérant que pour tous ces motifs, le Collège a émis à la majorité un avis favorable sur le présent projet en séance du 17/07/2017 et a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué, sous réserve de :

"- Prévoir l'engazonnement de la zone de recul et donc la suppression des graviers,
- Prévoir, dans les 3 mois de la notification du permis d'urbanisme octroyé, la plantation d'une haie d'essences indigènes d'une hauteur de 2m dans la zone de recul le long du muret mitoyen avec le réclamant
- Prévoir, avant exploitation de la nouvelle salle de restaurant, la pose d'un dispositif acoustique sur le mur mitoyen intérieur entre la nouvelle salle de restaurant et la propriété du réclamant, visant à supprimer toute nuisance sonore éventuelle pour le voisin liée à l'exploitation de la dite salle,
- 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.);
- Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines;
- Installer à ses frais, un dégraisseur et une fosse septique by-passable et prévoir une antenne pour le raccordement à l'égout futur en voirie; l'AGW du 27 mai 2004 (Décret relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau (M.B. 23.09.2004) et ses modifications ultérieures éventuelles) doit être respecté;
- Installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires; - Fournir la preuve du raccordement à l'égout; installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires;
- 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;
- Respecter les conditions et remarques émises par le SERVICE REGIONAL D'INCENDIE - Introduire à la Commune une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété visée conformément au règlement général de Police du 01.06.15; - Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.);
- Respecter les droits civils des tiers."

Attendu que le dispositif de l'avis, réf. F0610/25119/UDC3/2017/142/ChR/msa - 472776, émis le 13/09/2017 par le Fonctionnaire délégué du Service Public de Wallonie - DG04 — Service extérieur de Wavre est libellé comme suit :

"- Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vigueur;
- Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;
- Considérant que Monsieur VAN RAEMDONCK a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis RUE DE L'EGLISE SAINT

ETIENNE 9 à 1380 LASNE/OHAIN, cadastré C*264 F ayant pour objet DEROGATION-CHANGER AFFECTATION+INSTALLER ENSEIGNES.
- Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de LASNE, dont le récépissé porte la date du 24/05/2017, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 24/05/2017;
- Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 08/08/2017;
- Vu les motivations développées par le Collège communal dans sa délibération du 17/7/2017;
- Considérant que ces motivations sont pertinentes;
- Considérant que le Collège écrit, à raison, que 'les autocollants apposés sur le vitrage ne peuvent être admis' mais n'en demande pas l'enlèvement;
Avis favorable sous réserve de retirer les autocollants posés sur les vitrages, "
Pour tous ces motifs,

DECIDE à la majorité

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Mathieu VAN RAEMDONCK est octroyé.
Le titulaire du permis devra :
1° Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du 13/09/2017 du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus, à savoir entre autres "- Prévoir l'engazonnement de la zone de recul et donc la suppression des graviers; - Prévoir, dans les 3 mois de la notification du permis d'urbanisme octroyé, la plantation d'une haie d'essences indigènes d'une hauteur de 2m dans la zone de recul le long du muret mitoyen avec le réclamant; - Prévoir, avant exploitation de la nouvelle salle de restaurant, la pose d'un dispositif acoustique sur le mur mitoyen intérieur entre la nouvelle salle de restaurant et la propriété du réclamant, visant à supprimer toute nuisance sonore éventuelle pour le voisin liée à l'exploitation de la dite salle";
2° Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du 17/07/2017 du Collège reproduit ci-dessus;
3° Respecter les plans annexés au présent permis en ce qui concerne les travaux projetés faisant l'objet de celui-ci ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles 1er, 26 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration et de prise avec soin des décisions, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, elle relève que l'acte attaqué indique sans aucune autre précision que « le présent projet est conforme à la destination de la zone d'habitat dans laquelle il s'implante ».

Elle déduit de l'article 26 du CWATUP que la zone d'habitat est d'abord destinée à la résidence et que si d'autres fonctions peuvent s'y intégrer, ce n'est qu'à la double condition de ne pas mettre en péril la destination de la zone et d'être compatibles avec le voisinage immédiat. Elle rappelle que la première condition se vérifie *in abstracto*, tandis que la seconde requiert un examen *in concreto*, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage. Elle ajoute qu'il appartient à l'autorité de vérifier si les conditions énoncées à l'article 26 du CWATUP sont remplies, le permis d'urbanisme devant faire apparaître les raisons pour lesquelles le projet a été jugé compatible avec le voisinage et ne compromettant pas la destination principale de la zone.

Elle soutient qu'aucun motif de l'acte attaqué ne procède à cet exercice de compatibilité et qu'aucun motif d'ordre exceptionnel ne justifie une dérogation, alors que, d'une part, elle avait mis en évidence dans sa réclamation toutes les raisons pour lesquelles le projet litigieux ne pouvait valablement s'intégrer dans la zone d'habitat et que, d'autre part, l'article 114 du CWATUP subordonne l'octroi d'une telle dérogation au caractère exceptionnel de la situation rencontrée. Selon elle, le permis attaqué n'est donc pas adéquatement motivé en la forme et a été accordé au mépris des dispositions et principes visés au moyen.

Dans une seconde branche, elle considère qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils des tiers et que si cette règle n'est pas respectée, le Conseil d'État peut censurer l'erreur manifeste d'appréciation qui aurait été commise par l'autorité. Elle souligne à cet égard que l'autorité communale n'ignorait pas le conflit qui l'opposait au titulaire du permis, notamment en ce qui concerne les problèmes de vue. Elle estime que l'obligation de prévoir la plantation d'une haie d'une hauteur de 2 mètres afin d'empêcher la visibilité dans son habitation, loin de résoudre le problème de vue, engendre d'autres soucis, tels que la perte d'ensoleillement et de luminosité et, par ailleurs, ne règle pas le problème des nuisances sonores, dont elle détaille l'ampleur.

Elle soutient également que la problématique du charroi n'est pas réglée par l'acte attaqué.

Elle considère enfin que l'autorité n'a pas procédé à un examen du projet au regard des règles de droit civil. Selon elle, exclure de manière générale de son examen préalable tout ce qui se rapporte aux troubles de voisinage constitue une erreur manifeste d'appréciation.

Dans son mémoire en réplique, elle soutient, quant à la première branche, que la seconde partie adverse ne conteste pas, concrètement, l'absence de motivation du caractère exceptionnel de la dérogation accordée et se contente de soutenir péremptoirement que le projet est conforme à la zone d'habitat. Elle considère que le fait que les services consultés partagent le même avis que l'autorité communale n'est pas de nature à démentir l'erreur manifeste d'appréciation et relève, par exemple, que le service régional d'incendie ne se prononce pas sur la conformité du projet par rapport aux dispositions visées par le moyen.

Quant à la seconde branche, elle soutient à nouveau que l'autorité n'a pas eu égard à une partie de ses critiques sans s'en expliquer (problème acoustique extérieur, nuisances olfactives, parking), alors qu'aucune autre autorité n'aurait fait abstraction de ces critiques. Elle estime qu'aucune autre autorité normalement prudente et diligente n'aurait apprécié de la même manière les autres critiques qu'elle a soulevées. À cet égard, elle considère que les solutions proposées pour mettre fin aux problèmes de vue et acoustiques sont insuffisantes et inadmissibles.

B. Thèse de la seconde partie adverse

S'agissant de la première branche, la seconde partie adverse estime que l'auteur de l'acte attaqué a considéré à juste titre que le projet était conforme à la zone d'habitat. Elle indique que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme sur deux points (taux d'emprise au sol et teinte des lettrages, sigles et logos), raison pour laquelle une enquête publique a été ouverte. À son estime, le collège communal énonce clairement, dans son avis du 17 juillet 2017, les raisons de l'organisation de cette enquête et les raisons pour lesquelles les dérogations peuvent être autorisées. L'avis est favorable, mais assorti de conditions très sévères et strictes.

Elle mentionne également l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué, dont elle cite des extraits, et reproduit la motivation de l'acte attaqué afin d'indiquer qu'il est, selon elle, motivé adéquatement et correctement, répondant entre autres aux arguments soulevés par la requérante dans sa réclamation.

Elle rappelle qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité administrative et du demandeur de permis quant au bon aménagement des lieux ou de substituer son appréciation à celle qui est portée par l'autorité compétente, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation, à savoir l'erreur que ne commettrait pas une autorité normalement prudente et diligente. Elle estime que la partie requérante est en défaut de démontrer, au vu des éléments du dossier, une telle erreur et elle souligne que le fonctionnaire

délégué partage le même avis que l'autorité communale ainsi que les services consultés.

S'agissant de la seconde branche, elle estime qu'en imposant des conditions strictes au bénéficiaire du permis (plantation d'une haie, dispositif acoustique sur le mur intérieur), notamment afin de tenir compte des réclamations civiles de la requérante, l'auteur de l'acte attaqué a pris des mesures qui répondent au grief soulevé par la requérante.

Elle considère qu'ici non plus, aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie, l'autorité communale ayant notamment pris en compte les griefs de nature civile de la requérante. À son estime, la requérante confond, en réalité, appréciation en opportunité et légalité. Elle rappelle à cet égard qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle. Lorsqu'une partie requérante oppose à la conception de l'autorité sa propre conception, le Conseil d'État n'a pas à privilégier l'une ou l'autre dès lors qu'il n'apparait pas du dossier administratif que cette autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Dans son dernier mémoire, elle soutient que la motivation d'un acte administratif peut être succincte pour autant qu'elle ne soit ni vague ni passe-partout et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet.

IV.2. Examen

L'article 26 du CWATUP, alors applicable, est libellé comme suit :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipement communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ».

Il résulte des termes de cette disposition que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence et peut également être une zone multifonctionnelle.

Les activités et installations autres que résidentielles sont cependant limitativement énumérées et ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à

deux conditions cumulatives : d'une part, elles ne peuvent pas mettre en péril la destination principale – résidentielle – de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage.

Afin de déterminer si une activité est compatible avec le voisinage, il importe de tenir compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes au vu de l'objet de la demande de permis en tant que tel et de l'activité favorisée par le permis.

En l'espèce, le préambule de l'acte attaqué se contente d'indiquer que « le présent projet est conforme à la destination de la zone d'habitat dans laquelle il s'implante ». Il convient toutefois d'avoir également égard à l'objet du permis d'urbanisme octroyé et aux conditions qui lui sont assorties.

Ainsi, le permis octroyé régularise la pose d'un panneau commercial sur la cour précédant la bâtisse et autorise l'aménagement d'une salle de restaurant supplémentaire de 13 m² au rez-de-chaussée, moyennant la pose d'un dispositif acoustique sur le mur mitoyen intérieur « afin de supprimer toute nuisance sonore éventuelle pour le voisin ». En ce qui concerne la pose de graviers dans la cour afin d'y aménager une terrasse, le permis exige le retrait de ces graviers et impose l'engazonnement de la zone ainsi que la plantation d'une haie d'une hauteur de 2 mètres « dans la zone de recul le long du muret mitoyen avec le réclamant ».

Un tel permis n'a pas pour conséquence d'autoriser l'émergence d'une activité de restauration qui aurait été inexistante jusqu'alors, mais il permet l'extension de cette activité, moyennant certaines conditions.

Tant la portée du permis ainsi précisée que les conditions qui lui sont assorties ne suffisent toutefois pas à démontrer que l'autorité s'est assurée concrètement de la compatibilité du projet avec le voisinage. En effet, dès lors que le permis d'urbanisme attaqué a pour effet de permettre l'extension de l'activité de restauration, l'autorité communale était tenue d'examiner si les désagréments consécutifs à cette extension (notamment les nuisances sonores liées à la présence d'un plus grand nombre de clients ainsi que les problèmes de parking) permettaient de considérer que le projet restait compatible avec le voisinage et s'en expliquer. Or, un tel examen de compatibilité avec le voisinage ne ressort pas des termes de l'acte attaqué.

En ce qui concerne le caractère dérogatoire du projet litigieux, il convient de relever que si le projet initial impliquait deux dérogations au règlement

communal d'urbanisme, le permis octroyé ne déroge à ce règlement qu'en ce qui concerne le panneau commercial installé dans la cour.

L'acte attaqué contient à cet égard plusieurs éléments d'explication :

« - Considérant que la dérogation sollicitée au TES supérieur à 30 % ne peut être autorisée dans la mesure où cette dérogation ne présente aucun caractère exceptionnel; qu'en effet, la terrasse de l'établissement peut être établie sur la pelouse;
- Considérant qu'il convient dès lors de supprimer les graviers installés et d'engazonner l'ensemble de la zone de recul;
- Considérant que la dérogation sollicitée relative aux enseignes projetées ne peut être autorisée dans la mesure où le panneau commercial existant à l'extérieur annonce suffisamment l'activité qui s'y déroule; qu'il n'y a pas lieu de multiplier la pose d'enseignes lorsque cela ne s'avère pas nécessaire, au risque de dénaturer le caractère classé de la place toute proche; que dès lors, les autocollants apposés sur le vitrage ne peu[ven]t être admis ».

Si ces éléments démontrent que la demande de permis, en ce qu'elle nécessitait l'octroi de dérogations au règlement communal d'urbanisme, a fait l'objet d'un examen circonstancié, il n'en reste pas moins qu'en ce qui concerne le caractère exceptionnel de la seule dérogation finalement accordée (relative à la pose du panneau commercial dans la cour), la motivation reproduite ci-dessus n'est pas satisfaisante au regard de l'article 114 du CWATUP, le caractère exceptionnel au sens de cette disposition s'entendant de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

Dans cette mesure, la première branche du moyen est fondée.

L'examen de la seconde branche du moyen ne fait pas apparaître d'irrégularité supplémentaire par rapport à celles qui ont été identifiées dans l'analyse de la première branche dès lors que la substance du grief qui y est développé – à savoir la compatibilité du projet avec le caractère résidentiel de la zone et l'insuffisance ou l'inadéquation des conditions prescrites – revient également à mettre en lumière l'absence d'examen concret de la compatibilité de la demande de permis avec le voisinage.

En conclusion, le moyen unique est fondé dans la mesure qui précède.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la délibération du 16 octobre 2017 par laquelle le collège communal de la commune de Lasne accorde à Mathieu Van Raemdonck un permis d'urbanisme ayant pour objet le changement d'affectation, la pose d'enseignes et l'aménagement des abords d'un bien sis rue de l'Église Saint-Etienne, 9, à Lasne.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le 9 juillet 2020 par :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Luc Donnay