CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 258.104 du 4 décembre 2023

A. 239.226/XIII-10.039

En cause : 1. **NAVARRA** Isabelle,
2. **NAVARRA** Geneviève,
3. **NAVARRA** Jean-Philippe,
4. **BARIGAND** Yvon,
5. **GANSHOF VAN DER MEERSCH** Valentine,
6. **GANSHOF VAN DER MEERSCH** Nadine,
7. **GANSHOF VAN DER MEERSCH** Isabelle,
8. **GANSHOF VAN DER MEERSCH** Anne-Laure,
9. **GANSHOF VAN DER MEERSCH** Nicolas,
10. **GANSHOF VAN DER MEERSCH** Geoffroy,
11. **l'association sans but lucratif LASNE NATURE**,

ayant tous élu domicile chez
M^e^ Laurence DE MEEÛS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

1. **la commune de Lasne**,

2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée SHANIA
ayant élu domicile chez
M^e^ Christophe THIEBAUT, avocat,
avenue des Dessus de Lives 8
5108 Loyers.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 31 mai 2023, Isabelle Navarra, Geneviève Navarra, Jean-Philippe Navarra, Yvon Barigand, Valentine Ganshof van der Meersch, Nadine Ganshof van der Meersch, Isabelle Ganshof van der Meersch, Anne-Laure Ganshof van der Meersch, Nicolas Ganshof van der Meersch, Geoffroy

Ganshof van der Meersch et l'association sans but lucratif (ASBL) Lasne Nature demandent, d'une part, l'annulation de la décision du 19 décembre 2022 par laquelle le collège communal de Lasne délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) Shania un permis unique visant à « changer l'affectation d'une grange en salle événementielle avec musique amplifiée électroniquement, l'exploiter et régulariser des zones de stationnement, en dérogation à l'affectation en zone agricole », relativement à un bien sis rue d'Hubermont n° 4 à Lasne (Maransart) et, d'autre part, la suspension de l'exécution de cet acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 29 juin 2023, la SRL Shania demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La seconde partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 19 octobre 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 28 novembre 2023.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^{es} Laurence de Meeûs et Jonathan Commans, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^{e} Adrien Pironet, *loco* M^{e} Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^{e} Christophe Thiebaut, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

1. Le 9 mai 2019, la SRL Shania introduit une première demande de permis unique ayant pour objet le changement d'affectation et l'exploitation de la grange de la ferme d'Hubermont en tant que salle de réception d'une capacité de plus de 150 personnes équipée de musique amplifiée électroniquement sur un bien sis rue d'Hubermont n° 4 à Lasne (Maransart).

Ce bien est situé en zone agricole au plan de secteur.

Le collège communal de Lasne octroie le permis unique sollicité le 4 mai 2020.

Un recours administratif est introduit contre ce permis par les requérants et d'autres riverains.

2. Le 2 juin 2020, le collège communal de Lasne retire sa décision du 4 mai 2020 et délivre un nouveau permis unique.

Le 25 juin 2020, les requérants et d'autres riverains introduisent un recours administratif contre le permis unique du 2 juin 2020.

Parallèlement, par une requête introduite le 31 juillet 2020, Luc Delvaux et l'ASBL Lasne et Nature demandent au Conseil d'État d'annuler la décision de retrait. Cette affaire est enrôlée sous le numéro A. 231.458/XIII-9049.

Le 3 septembre 2020, le Gouvernement wallon annule le permis unique, en raison de ce que ce permis a été adopté en dehors du délai légal.

Le 24 septembre 2020, les requérants de l'affaire A. 231.458/XIII-9049 se désistent de leur recours ; l'arrêt n° 250.803 du 4 juin 2021 donne acte de ce désistement.

3. Le 11 janvier 2022, la SRL Shania introduit une nouvelle demande de permis unique « relative au changement d'affectation et à l'exploitation de la grange de la ferme d'Hubermont en tant que salle de réception, d'une capacité de plus de 150 personnes, équipée de musique amplifiée électroniquement : classe 2 » relative au même bien. Le projet prévoit que l'activité sera limitée à deux événements maximum par semaine et à 330 personnes maximum, et que la fin des manifestations aura lieu à 3h00 maximum.

4. Le 9 février 2022, les fonctionnaires technique et délégué considèrent que la demande est complète et recevable et décident que le projet ne doit pas être soumis à la réalisation d'une étude d'évaluation des incidences sur l'environnement.

5. Le projet fait l'objet d'une enquête publique, organisée du 23 février au 9 mars 2022.

L'avis d'enquête indique notamment que « Le projet déroge au plan de secteur (zone agricole), se trouve en zone de prévention de captage et est grevé d'une servitude de passage pour agriculteur et forestier ».

Il ressort du procès-verbal de clôture d'enquête que « 189 remarques et observations ont été introduites ».

6. Le 14 mars 2022, le collège communal donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

7. Divers avis sont émis sur le projet, parmi lesquels celui de l'intercommunale in BW, qui formule plusieurs recommandations par rapport aux risques engendrés par le projet pour le captage voisin.

8. Le 28 mars 2022, le conseil des requérants adresse un courrier aux fonctionnaires technique et délégué afin d'attirer l'attention de plusieurs projets relatifs au site du domaine d'Hubermont.

9. Le 14 avril 2022, les fonctionnaires technique et délégué décident de proroger de trente jours le délai de notification de leur rapport de synthèse.

10. Le 19 mai 2022, ils notifient leur rapport de synthèse dans lequel ils proposent au collège communal de refuser le permis unique sollicité.

11. Le 7 juin 2022, le collège communal invite la demanderesse à déposer des plans modificatifs sur les points suivants :

« Respecter toutes les conditions des différents avis sollicités, et notamment : la création d'un sas, la preuve d'un raccordement à l'aqueduc, le placement d'un séparateur d'hydrocarbures, la régularisation de la zone de stationnement, la mise en place d'un dispositif de collecte des liquides du parking vers la voirie garantissant la protection de la nappe, la modification de la capacité maximum à 280 personnes accueillies et la régularisation du placement de panneaux photovoltaïques ».

12. Le 2 août 2022, la demanderesse de permis introduit un dossier de demande modifiée.

13. Le 25 août 2022, les fonctionnaires technique et délégué considèrent que la demande modifiée est complète et recevable.

14. Une nouvelle enquête publique est organisée du 12 au 26 septembre 2022. Selon le procès-verbal de clôture d'enquête, « 175 remarques et observations ont été introduites ».

15. Diverses instances émettent un avis sur le projet, parmi lesquelles l'in BW.

16. Le 27 octobre 2022, les fonctionnaires technique et délégué décident de proroger de trente jours le délai de notification de leur rapport de synthèse.

17. Le 5 décembre 2022, ils notifient leur nouveau rapport de synthèse dans lequel ils proposent de refuser le permis unique sollicité.

18. Le 21 décembre 2022, le collège communal décide d'octroyer le permis unique sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

19. Le 11 janvier 2023, un recours administratif est introduit par plus de cent riverains et habitants du village de Maransart et par l'ASBL Lasne Nature.

20. Le 1er mars 2023, les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours notifient leur décision de proroger de 30 jours le délai de notification de leur rapport de synthèse.

21. Le 30 mars 2023, ils notifient aux ministres de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement leur rapport de synthèse dans lequel ils proposent de refuser le permis unique sollicité.

22. Les ministres ne statuent pas sur le recours.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SRL Shania, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le premier moyen est partiellement fondé.

VI. Premier moyen, en ses première et troisième branches

VI.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles D.IV.5, D.IV.6, D.IV.13, D.IV.17, D.IV.53 et D.IV.107 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article 92, § 1er, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

Dans une première branche, ils soutiennent que l'acte attaqué est délivré en violation de l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué alors qu'il s'agit d'un avis conforme en application de l'article D.IV.17 du CoDT, la demande impliquant une dérogation au plan de secteur. Ils estiment que, dans un tel cas, le collège n'est pas autorisé à s'écarter de l'avis conforme du fonctionnaire délégué mais ne peut être que plus sévère, en refusant d'accorder le permis ou en imposant des conditions supplémentaires.

Concrètement, ils relèvent que l'avis favorable du fonctionnaire délégué est conditionné au maintien du parking en matériaux perméables. Ils affirment que cette condition est incompatible avec la condition, suggérée dans l'avis de in BW et reprise dans l'acte attaqué, selon laquelle il y a lieu de creuser des sillons bâchés, d'endurcir et aménager la jonction entre la rue d'Hubermont et le début de la zone de stationnement et, enfin, d'installer un collecteur d'au minimum 250 mm de diamètre en aval de la zone endurcie.

Ils considèrent que l'imposition du respect de la condition émise par l'intercommunale in BW ne respecte pas l'avis du fonctionnaire délégué et soutiennent qu'il ressort de la motivation formelle de l'acte attaqué que le collège communal a considéré que la condition de maintien du parking en matériaux perméables « ne permet pas de garantir la protection de la nappe d'eau potable de toute altération ».

Dans une troisième branche, ils font valoir que le site du projet est affecté en périmètre agricole assorti d'un périmètre d'intérêt paysager au schéma de développement communal (SDC) et au guide communal d'urbanisme (GCU) de la commune de Lasne.

Ils relèvent que le projet n'a aucune finalité agricole et en déduisent qu'il s'écarte de ces deux instruments. Ils rappellent qu'un écart aux instruments à valeur indicative, tels que le SDC ou le GCU, n'est admis que moyennant une motivation adéquate par rapport aux deux conditions émises à l'article D.IV.5 du CoDT.

Ils soutiennent qu'alors que la première condition prescrite par cette disposition nécessite que l'autorité détermine au préalable les objectifs du document à valeur indicative concerné, avant de démontrer que ceux-ci ne sont pas compromis, l'acte attaqué ne comprend aucun motif concernant spécifiquement les écarts au SDC et au GCU, n'en identifie pas les objectifs et ne démontre pas que ceux-ci ne sont pas compromis.

À cet égard, ils considèrent que le projet compromet les objectifs de ces instruments. Ils estiment en particulier que les objectifs de préservation des qualités paysagères de la commune sont clairement définis, notamment dans le cadre de l'« aire sensible », qui comprend entre autres les périmètres d'intérêt paysager.

Quant à la seconde condition prévue par l'article D.IV.5 du CoDT, à savoir la démonstration que le projet concerné « contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis », ils déplorent que l'auteur de l'acte attaqué se contente d'affirmer que « le paysage ne sera pas altéré irrémédiablement par l'activité projetée » et que « le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ». Ils soutiennent que cette motivation est stéréotypée et ne répond pas aux exigences de la jurisprudence relative à l'article D.IV.5 du CoDT.

B. La seconde partie adverse

La seconde partie adverse s'en remet à la sagesse du Conseil d'État.

C. La partie intervenante

En ce qui concerne la première branche, la partie intervenante répond que la condition de l'in BW implique que les eaux de surface seront reprises par des sillons bâchés, avant d'être collectées dans un tuyau, lui-même connecté à l'aqueduc dans le but les mener jusqu'au séparateur d'hydrocarbures qui sera placé en amont du chemin donnant accès à la zone de captage. Elle en déduit que ces conditions n'imposent pas d'imperméabiliser l'ensemble de la zone de stationnement, de sorte que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas incompatible avec celui de l'in BW.

En ce qui concerne la troisième branche, elle fait valoir qu'à l'instar de celle du plan de secteur, la destination de la zone au SDC et GCU de Lasne sur laquelle s'implante le projet est reprise en périmètre agricole d'intérêt paysager. Elle relève à cet égard que l'acte attaqué identifie l'application tant du GCU que du SDC et indique que « la demande n'a pas de finalité agricole ».

Elle considère que les requérants se contentent de soutenir que l'autorité est silencieuse par rapport aux écarts au SDC et au GCU qu'engendre le projet mais n'exposent pas quels sont ces écarts ni en quoi ils n'auraient pas pu être autorisés comme l'a fait l'auteur de l'acte attaqué.

En ce qui concerne le GCU, elle soutient que le projet n'y déroge pas dès lors que, conformément à l'article D.III.2, § 1er, du CoDT, un GCU n'a pas vocation à déterminer la destination des zones ni l'affectation des bâtiments à construire.

En ce qui concerne le SDC, elle reconnaît que projet s'écarte de l'indication n° 2.1 « les périmètres agricoles », qui vise à limiter les activités admissibles dans de tels périmètre afin « de ne pas mettre en péril la destination principale » de celui-ci. Elle estime toutefois que, comme cela ressort à suffisance de la motivation de l'acte attaqué, l'écart au SDC a pu être autorisé, sur la base de l'article D.IV.5 du CoDT, notamment dans la mesure où le projet n'implique aucune modification de l'aspect extérieur des bâtiments.

Elle fait encore valoir qu'il ressort de l'ensemble des motifs de l'acte attaqué que son auteur a examiné attentivement l'ensemble des impacts éventuels du projet au niveau de la zone agricole au regard du lieu dans lequel il s'implante. À son estime, la motivation du permis indique les raisons pour lesquelles le projet a pu être autorisé en écart au périmètre agricole du SDC et rencontre les deux conditions de l'article D.IV.5 du CoDT.

S’agissant de la première condition, selon laquelle le projet ne peut pas compromettre les objectifs d’urbanisme du SDC, elle expose que le projet ne nuit pas à la destination principale du périmètre dès lors que, comme l’indique dans son avis favorable conditionnel la direction du Développement rural de Wavre, « la ferme existante n’a plus vocation à servir une fonction agricole », celle-ci ne répondant plus aux besoins de l’agriculture moderne. Elle ajoute que, compte tenu du caractère vaste du périmètre agricole, le projet, qui se limite à la modification de la destination d’une grange et à la régularisation de zones de stationnement, n’est pas de nature à compromettre les objectifs de préservation de ce périmètre en ce qu’il ne nuit en rien au solde de la zone agricole, comme le laisse entendre l’acte attaqué.

S’agissant de la deuxième condition, selon laquelle le projet doit contribuer à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, elle expose qu’il s’agit d’une condition identique à celle contenue dans l’article D.IV.13 du CoDT. Elle en déduit que, dès lors que le projet se limite au changement de destination d’un bâtiment existant, qui ne peut plus être utilisé à des fins agricoles, il n’existe, en termes d’impact paysager, aucune difficulté concrète, de sorte que l’autorité a pu adéquatement estimer que « le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

VI.2. Examen

A. Sur la première branche

1. L’article D.II.36 du CoDT dispose comme suit en son paragraphe 1er :

« La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c’est-à-dire les activités de production, d’élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d’animaux à des fins agricoles ou le maintien d’une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu’à la conservation de l’équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l’exploitation et le logement des exploitants dont l’agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l’activité agricole des exploitants ».

Il n’est pas contesté que le projet de transformation d’une ancienne grange en salle événementielle déroge à l’affectation agricole prévue au plan de secteur.

2. L'article D.IV.17, alinéa 1er, 1°, du CoDT dispose que le collège communal ne peut délivrer le permis d'urbanisme que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme.

Les travaux parlementaires relatifs au CoDT indiquent ce qui suit, sous le commentaire de l'article D.IV.14 du code :

« Cette disposition énumère les différentes hypothèses dans lesquelles le collège communal statue sur les demandes de permis et les demandes de certificats d'urbanisme :

[…]

– soit sur avis conforme du fonctionnaire délégué ; le collège communal ne peut s'écarter de l'avis mais il peut toutefois être plus sévère »
(*Doc. parl.*, Parl. wal., 2015-2016, n° 307/1, p. 44).

De même, dans le cadre de la discussion générale relative au projet de CoDT, il a encore été précisé ce qui suit, au regard de l'article D.IV.14 en projet :

« M. le Ministre précise que l'on ne peut s'écarter d'un avis conforme, mais que la commune peut être plus sévère en imposant des conditions supplémentaires »
(*Doc. parl.*, Parl. wal., 307 (2015-2016), n° 338, p. 213).

Il s'en déduit que lorsqu'un avis conforme favorable conditionnel est émis par le fonctionnaire délégué, le caractère « conforme » de cet avis porte également sur les conditions que le fonctionnaire délégué a estimé devoir imposer pour pouvoir se prononcer favorablement sur le projet. Le collège communal, qui décide ensuite d'octroyer le permis, est donc lié par ces conditions s'il entend délivrer le permis.

L'article D.IV.107, alinéa 1er, 1°, du CoDT transpose aux permis uniques le mécanisme d'avis conforme du fonctionnaire délégué en cas de dérogation au plan de secteur.

3. En l'espèce, le projet initial prévoit que la principale zone de stationnement consiste en une prairie sablonneuse enherbée d'une capacité de 143 places.

Dans le cadre de l'instruction de la demande, l'intercommunale in BW a, le 28 février 2022, donné un avis favorable conditionnel libellé comme suit :

« 2. Zone principale de parking prévue avec une surface enherbée

Le parking de 143 places est situé en prairie sablonneuse enherbée sur une parcelle cadastrale jouxtant la limite de la zone de prévention IIB. Par définition, cette limite de zone de prévention reste théorique car elle se base sur une modélisation mathématique. On peut donc comprendre que le risque 1 m à l'intérieur de la limite de la zone IIB est très similaire à celui 1 m à l'extérieur de la zone IIB. On comprend donc que l'aménagement actuel du parking ne permet pas de garantir la protection de la nappe d'eau de toute altération.

Les eaux de ruissellement du parking s'écoulent en suivant le dénivelé du terrain vers le chemin servant de servitude et arrivant dans la rue du Bois Impérial. Cette dernière voirie est incluse dans la zone de protection de captage ; mais à cet endroit (croisement avec le chemin de servitude), elle n'a cependant pas fait l'objet de mesures de protection en 2006/2007. Les activités du projet peuvent donc impacter la qualité de la ressource souterraine en eau.

Dans ce sens, et sans vouloir aller jusqu'à l'imposition d'une imperméabilisation de la zone de parking (comme cela est requis à l'intérieur de la zone IIB pour des parkings de plus de 20 véhicules), nous demandons à ce qu'une solution puisse être trouvée avec le demandeur pour canaliser les écoulements provenant du parking sur la voirie.

Nous rappelons également l'importance que le demandeur nous informe (via le numéro général 067/280.111 valable aussi en dehors des heures de service) de tout incident de type perte d'huiles ou d'hydrocarbures dans la future zone de parking durant la période de validité du permis. Ceci a bien été repris dans l'annexe 6 de la présente demande de permis (évaluation des impacts sur le sol, le sous-sol et les eaux souterraines) ».

4. Dans le cadre de la demande modifiée, les plans datés du 17 juillet 2022 ne précisent pas le revêtement du parking de 143 places, mais prévoient la création de « sillons bâchés » entre les emplacements. Le formulaire de demande modifiée précise ce qui suit à cet égard :

« Concernant la zone de stationnement enherbée de 143 places, localisée en bordure extérieure de la limite de la zone de prévention éloignée, différentes mesures seront prises afin de limiter l'infiltration d'eau au droit de l'aire de stationnement.

Premièrement, des sillons bâchés seront creusés entre les rangées de stationnement de manière à permettre l'écoulement des eaux vers l'aval du parking. Ces sillons seront entretenus régulièrement afin d'optimiser leur efficacité.

Deuxièmement, la jonction entre la rue d'Hubermont et le début de la zone de stationnement sera endurcie et aménagée de telle sorte que les eaux de ruissellement en provenance du parking soient canalisées au maximum.

Troisièmement, un collecteur d'au minimum 250 mm de diamètre sera installé en aval de la zone endurcie afin de collecter un maximum des eaux de ruissellement. Ce collecteur sera raccordé à la chambre de visite située au milieu de la route dans le prolongement de l'entrée principale de la ferme d'Hubermont. Le collecteur sera installé par un entrepreneur compétent et entretenu régulièrement afin de garantir son efficacité ».

S'agissant de la jonction entre la rue d'Hubermont et le début de la zone de stationnement, les plans contiennent la mention « Accès parking en béton ».

5. À la suite de cette modification, l'in BW a, le 9 septembre 2022, émis un nouvel avis, lequel comporte notamment les passages suivants :

« Dans notre courrier du 6 juillet 2022 adressé au demandeur du permis unique, M. De Braekeleer, nous avions formulé les recommandations suivantes :

[…]

• Concernant la zone de stationnement enherbée de 143 places, localisée en bordure extérieure de la limite de la zone de prévention éloignée, différentes mesures seront prises afin de limiter l'infiltration d'eau au droit de l'aire de stationnement.
- Premièrement, des sillons bâchés seront creusés entre les rangées de stationnement de manière à permettre l'écoulement des eaux vers l'aval du parking. Ces sillons seront entretenus régulièrement afin d'optimiser leur efficacité.
- Deuxièmement, la jonction entre la rue d'Hubermont et le début de la zone de stationnement sera endurcie et aménagée de telle sorte que les eaux de ruissellement en provenance du parking soient canalisées au maximum.
- Troisièmement, un collecteur d'au minimum 250 mm de diamètre sera installé en aval de la zone endurcie afin de collecter un maximum des eaux de ruissellement. Ce collecteur sera raccordé à la chambre de visite située au milieu de la route dans le prolongement de l'entrée principale de la ferme d'Hubermont. Le collecteur sera installé par un entrepreneur compétent et entretenu régulièrement afin de garantir son efficacité.

[…]

Nous constatons que l'ensemble de nos recommandations ont été prise en compte dans la demande de permis unique adaptée ainsi que des plans modifiés. Dès lors, le département Eau Potable d'in BW remet un avis favorable sous condition de la mise en œuvre des différentes mesures de prévention vis-à-vis de la qualité des eaux souterraines reprises dans la demande de permis modifiée ».

6. Le 22 novembre 2022, le fonctionnaire délégué a émis un avis conforme « favorable sous réserve de maintenir le parking en matériaux perméables ».

7. Le rapport de synthèse du 5 décembre 2022, portant sur la demande modifiée, est favorable conditionnel sur le plan urbanistique et défavorable sur le plan environnemental. Il conclut donc au refus de permis. En ce qui concerne le revêtement du parking, il contient les motifs suivants :

« Considérant que les modifications apportées au projet en dehors de la zone de stationnement sont minimes ; que la zone de stationnement est nécessaire à l'activité projetée ; que cette zone n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'il y aurait lieu de maintenir le parking en matériaux perméables ;

[…]

Considérant que les zones de stationnement exploitées par le requérant sont situées hors des zones de prévention protégeant le captage d'in BW ;
Considérant que les zones de stationnement sont toutefois proches de l'ouvrage de prise d'eau 39/4/7/003 HUBERMONT exploité par in BW ; que le revêtement des zones de stationnement n'offre pas toutes les garanties d'absence d'atteinte à la qualité de l'eau souterraine en cas de déversement accidentel d'hydrocarbures, d'huile minérales ou de substances contaminantes ; que dans ces conditions, en cas d'incident menaçant l'ouvrage de prise d'eau 39/4/7/003

HUBERMONT, l'exploitant doit être tenu de porter rapidement l'information auprès du producteur ;

[…]

Considérant que l'avis émis par in BW en date du 28/02/22 (Réf. : DEP/YR-nd/22-d0003) est favorable pour autant que soient prises en compte les recommandations portant sur :

[…]

- La zone principale de parking prévue avec un surface enherbée :
Sans vouloir aller jusqu'à l'imposition d'une imperméabilisation de la zone de parking (comme cela est requis à l'intérieur de la zone IIB pour des parkings de plus de 20 véhicules), in BW demande à ce qu'une solution puisse être trouvée avec le demandeur pour canaliser les écoulements provenant du parking sur la voirie.

[…]

Considérant que le second avis émis par in BW suite à la production de plans modificatifs, en date du 08/09/2022 (Réf. : DEP/YR-nd/22-d0030) est favorable pour autant que soient prises en compte les recommandations portant sur :

[…]

- La zone de stationnement enherbée de 143 places :
in BW demande que différentes mesures soient prises afin de limiter l'infiltration d'eau au droit de l'aire de stationnement ;
1. Creuser des sillons bâchés, entretenus régulièrement entre les rangées de stationnement de manière à permettre l'écoulement des eaux vers l'aval du parking.
2. Endurcir et aménager la jonction entre la rue d'Hubermont et le début de la zone de stationnement de telle sorte que les eaux de ruissellement en provenance du parking soient canalisées au maximum.
3. Installer un collecteur d'au minimum 250 mm de diamètre en aval de la zone endurcie afin de collecter un maximum des eaux de ruissellement.

[…]

Considérant toutefois que le Fonctionnaire délégué conditionne son avis favorable au maintien de ce parking en matériaux perméables ; qu'un tel aménagement ne permet pas de garantir la protection de la nappe d'eau potable de toute altération ».

8. L'acte attaqué, qui octroie le permis unique sollicité, reprend les mêmes motifs, en particulier ce dernier considérant, et, s'agissant de la problématique en cause, comporte également les motifs propres suivants :

« Considérant que le parking enherbé sera temporaire, occasionnel et se situe en dehors de la zone de prévention ; que la présence de 143 véhicules est un maximum autorisé ;
Considérant donc que le risque de pollution du parcage en dehors de la zone de prévention est tout à fait limité ».

L’auteur de l’acte attaqué impose expressément de « respecter strictement les conditions et remarques de l’avis favorable sous conditions de l’in BW Association intercommunale envoyé le 9 septembre 2022 ».

9. Il suit de ce qui précède qu’aussi bien le rapport de synthèse que l’acte attaqué estiment que ces conditions sont incompatibles avec celle qui, figurant dans l’avis du fonctionnaire délégué, impose le maintien du parking en matériaux perméables. En d’autres termes, l’autorité impose le respect des conditions émises par in BW qu’elle estime elle-même incompatible avec celle figurant dans l’avis du fonctionnaire délégué qui est pourtant un avis conforme dès lors que le projet litigieux emporte une dérogation au plan de secteur.

Compte tenu des termes des articles D.IV.17 et D.IV.107 du CoDT, l’autorité communale n’est pas en mesure de délivrer un permis dérogatoire au plan de secteur qui n’est pas entièrement conforme à l’avis du fonctionnaire délégué.

10. Il s’ensuit que la première branche est fondée.

B. Sur la troisième branche

11. Le projet est situé dans le périmètre du GCU de la commune de Lasne, plus précisément en périmètre agricole d’intérêt paysager.

Il ressort de l’article D.III.4 du CoDT que le GCU « décline, pour tout ou partie du territoire communal, les objectifs de développement territorial du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal et des schémas communaux en objectifs d’urbanisme, par des indications, en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte ».

Par renvoi de l’article D.III.5 à l’article D.III.2, § 1er, du même Code, ce guide peut comprendre des indications sur :

« 1° la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d’implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol ;
2° la conservation, le gabarit et l’aspect des voiries et des espaces publics ;
3° les plantations ;
4° les modifications du relief du sol ;
5° l’aménagement des abords des constructions ;
6° les clôtures ;
7° les dépôts ;
8° l’aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules ;
9° les conduites, câbles et canalisations non enterrés ;
10° le mobilier urbain ;

11° les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage ;
12° les antennes ;
13° les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol ».

Il s'agit donc d'un instrument d'urbanisme au sens strict et non d'un outil d'aménagement du territoire. En conséquence, un tel guide n'a pas pour objet de conférer des affectations au territoire.

Les requérants ne soutenant pas que le projet s'écarte d'un point particulier des prescriptions du GCU, le grief est irrecevable.

12. Le projet est situé en périmètre agricole d'intérêt paysager au SDC de Lasne.

Selon ce schéma,

« Les périmètres agricoles sont destinés à titre principal à l'agriculture au sens général du terme.
Ils contribuent également au maintien ou à la formation du paysage.
Ces périmètres ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession et ces constructions doivent être groupées dans la mesure du possible.
Ils peuvent également accueillir des activités de tourisme à la ferme pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole en activité.
Les périmètres agricoles peuvent également accueillir à titre exceptionnel des activités récréatives de plein air à caractère saisonnier pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale du périmètre. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent être autorisés qu'à titre temporaire, sauf à constituer la transformation d'un bâtiment existant ».

Il n'est pas contesté que le projet s'écarte de cette affectation, tout comme il déroge au plan de secteur.

À cet égard, l'article D.IV.5 du CoDT dispose comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Le respect de cet article D.IV.5 implique tout d'abord que l'autorité identifie les écarts au SDC. Ensuite, la démonstration que les objectifs du document

à valeur indicative ne sont pas compromis implique qu'au préalable, l'autorité détermine ceux-ci. S'ils ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

En l'espèce, si l'auteur de l'acte attaqué mentionne que le SDC est applicable, il n'identifie ni l'affectation de la parcelle à ce schéma, ni la circonstance que le projet s'en écarte. *A fortiori*, il ne justifie pas le respect des conditions imposées par l'article D.IV.5 pour admettre un tel écart, lesquelles ne sont pas strictement identiques à celles figurant à l'article D.IV.13 du même code.

13. Il s'ensuit que la troisième branche est fondée.

14. En conclusion, les première et troisième branche du premier moyen sont fondées.

15. En conséquence, les conclusions du rapport proposant l'annulation de l'acte attaqué peuvent être suivies. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension.

VII. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent de « condamner la [commune de Lasne] aux entiers dépens dont l'indemnité de procédure ». Il y a lieu de faire droit à leur demande en leur octroyant le taux de base.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la SRL Shania est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du 19 décembre 2022 par laquelle le collège communal de Lasne délivre à la SRL Shania un permis unique visant à « changer l'affectation d'une grange en salle événementielle avec musique amplifiée électroniquement, l'exploiter et régulariser des zones de stationnement, en

dérogation à l'affectation en zone agricole », relativement à un bien sis rue d'Hubermont n° 4 à Lasne (Maransart).

Article 3.

Il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 2.350 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 1.100 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 4 décembre 2023, par la XIII^e^ chambre du Conseil d'État, composée de :

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

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Luc Donnay