

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.242 du 22 septembre 2025

A. 234.231/XIII-9349

En cause :

1. **la société à responsabilité limitée**
QM MANAGEMENT,

2. **D. B.,**

3. **P. S.,**

ayant tous élu domicile chez
M^e Stéphane NOPERE, avocat,
avenue des dessus de Lives 8
5101 Loyers,

contre :

la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée
ROYAL THAI FOOD,

ayant élu domicile chez
M^e Bruno LECLERCQ, avocat,
rue Colleau 15
1325 Chaumont-Gistoux.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 19 juillet 2021, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 30 avril 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) Royal Thai Food un permis d'urbanisme ayant notamment pour objet la création d'une micro-brasserie dans une grange existante sur un bien sis rue des Saules 35 à Lasne.

Par une requête introduite le 1^{er} décembre 2021, les parties requérantes ont demandé la suspension de l'exécution de cet acte.

II. Procédure

2. L'arrêt n° 253.265 du 17 mars 2022 a accueilli la requête en intervention introduite par la SRL Royal Thai Food, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR.253.265).

Cet arrêt a été notifié aux parties requérantes le 28 mars 2022.

L'arrêt n° 261.594 du 29 novembre 2024 a rouvert les débats, chargé le membre de l'auditorat désigné par l'auditeur général adjoint de poursuivre l'instruction et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.261.594). Il a été notifié aux parties.

L'arrêt n° 263.802 du 27 juin 2025 a rouvert les débats, renvoyé l'affaire à la procédure ordinaire et fixé celle-ci à l'audience du 18 septembre 2025 à 9h30, et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.263.802). Il a été notifié aux parties.

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

M^e Germain Schmidt, *loco* Stéphane Nopère, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Bruno Leclercq, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Louise Ernoux-Neufcoeur, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 253.265 du 17 mars 2022. Il convient de s'y référer.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Requête et demande de poursuite de la procédure au fond

4. Dans leur requête en annulation, les parties requérantes indiquent que la première d'entre elles est propriétaire de l'immeuble sis rue des Saules 36 à Lasne, situé en face du projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué, à une distance d'environ 20 mètres du projet. Elles exposent que la deuxième partie requérante est locataire de l'immeuble précité. Elles précisent encore que la troisième d'entre elles est propriétaire de l'habitation sise rue des Saules 40, implantée à quelques mètres du site litigieux.

Elles estiment disposer d'un intérêt à agir, compte tenu de la proximité du projet et des nuisances qui sont susceptibles d'être générées par celui-ci.

5. Dans leur demande de poursuite de la procédure au fond, elles écrivent que la première d'entre elles a « cédé son droit de propriété sur l'immeuble situé rue des Saules, 36 à [...] Lasne ».

B. Dernier mémoire de la partie intervenante

6. La partie intervenante conteste la recevabilité *ratione personae* du recours dans le chef de la première partie requérante, à la suite de la vente de son immeuble, et de la deuxième partie requérante, consécutivement à son déménagement, produisant une recherche au registre national de Belgique.

IV.2. Examen

7. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si la partie requérante qui le saisit, justifie d'un intérêt à son recours. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109).

Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord,

l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et léser un intérêt légitime ; ensuite, l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

8. En l'espèce, la première partie requérante justifiait, aux termes de sa requête, son intérêt au recours par sa qualité de propriétaire du bien situé en face du projet autorisé par l'acte attaqué. Ayant vendu celui-ci, elle a perdu cette qualité et, partant, ne justifie plus d'un intérêt actuel au recours.

Le déménagement de la deuxième partie requérante à distance du projet litigieux lui fait également perdre son intérêt au recours.

En revanche, l'intérêt au recours de la troisième partie requérante, propriétaire d'une habitation située en face du projet autorisé par l'acte attaqué, est établi.

Il s'ensuit que le recours est recevable en tant qu'il est introduit par la troisième partie requérante et irrecevable dans le chef des deux premières parties requérantes.

9. Il est partant question de la troisième partie requérante lorsqu'il est fait référence à « la partie requérante » dans la suite de cet arrêt.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

10. Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 1^{er}, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe du bon aménagement des lieux, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

11. La partie requérante fait grief à l'acte attaqué de ne comporter aucune motivation formelle adéquate et suffisante tendant à démontrer que les deux conditions prévues à l'article D.IV.5 du CoDT permettant de s'écarter du guide communal d'urbanisme (GCU) de Lasne sont rencontrées.

Elle rappelle que le projet litigieux est situé en périmètre de « villages et hameaux » au schéma de développement communal (SDC) de Lasne, adopté par un

arrêté ministériel du 19 décembre 2000, ainsi qu’au GCU de la même commune, approuvé par un arrêté ministériel du 18 mai 2017.

Elle observe que s’il est indiqué, dans l’acte attaqué, que le projet contient plusieurs écarts, le permis se limite à énumérer les différents écarts en cause et à citer l’article D.IV.5 du CoDT, sans contenir de motivation adéquate justifiant leur admissibilité au regard des conditions imposées par cette disposition.

Elle souligne que l’autorité est tenue de motiver formellement les écarts et elle explicite la manière de procéder à cet effet.

Elle estime qu’en l’espèce, l’autorité ne démontre ni que le projet ne compromet pas les objectifs du GCU en cause – ne les identifiant même pas – ni que ce dernier contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

B. Le mémoire en réponse

11. La partie adverse indique que l’acte attaqué mentionne que le projet contient six écarts et que ceux-ci sont clairement identifiés et détaillés. Elle en infère qu’il ne fait aucun doute que son auteur a estimé, comme il l’indique au travers de sa motivation globale du permis, que le projet ne compromet pas les objectifs du guide communal et contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Elle insiste sur la portée limitée de ces écarts et souligne que la partie requérante n’indique pas en quoi ceux-ci sont de nature à compromettre le paysage, dès lors que l’emprise au sol n’excède que 7,5 %, la saillie de l’auvent par rapport au nu de la façade excède 1,20 mètre, et la toiture plate n’est *a priori* pas admise de même que le recouvrement de celle-ci. Quant au nombre insuffisant d’emplacements de stationnement sur fonds privé et l’implantation d’aires de stationnement à moins d’un mètre de la limite mitoyenne, elle estime qu’une réponse figure dans les conditions assortissant l’acte attaqué, dont l’auteur considère que l’augmentation de la distance améliore le confort d’utilisation du parking sans entraîner d’impact sur le voisinage, compte tenu des distances par rapport à celui-ci et de la faible portée de la condition, qui est d’un mètre.

Elle estime qu’au vu de la motivation globale de l’acte attaqué et des conditions imposées par son auteur, l’article D.IV.5 du CoDT est respecté.

Elle ajoute que le grief exposé par la partie requérante ne semble pas lui causer de grief, dès lors qu'elle a compris la portée de la motivation et les implications du projet dans son ensemble.

C. Le mémoire en intervention

12. La partie intervenante soutient que les écarts du projets au GCU sont identifiés de manière précise et détaillée dans l'acte attaqué et que ceux-ci, mentionnés de manière exhaustive, apparaissent mineurs.

Elle renvoie à l'acte attaqué où il est fait référence à l'avis favorable conditionnel de la commission d'avis sur les recours (CAR) du 3 février 2021, selon lequel « le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et contribue à la gestion et à l'aménagement du paysage bâti et non bâti ». Elle relève que l'acte attaqué constate, que dans le cadre de l'annonce du projet, un riverain a présenté une observation selon laquelle « [l]e projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire et contribue à la protection des paysages bâtis et non bâtis ». Elle considère que ces mentions se rapportent aux objectifs d'urbanisme du GCU sous le titre « intentions », qui indiquent que les règles d'urbanisme proposées dans cet outil visent à promouvoir un urbanisme et une architecture dans la continuité des traditions locales, à mettre l'accent sur les qualités environnementales, à conserver de l'« espace-rue » villageois et à assurer l'homogénéité générale des constructions à l'échelle « vu de loin ».

En plus de ces références générales aux objectifs poursuivis par le GCU, elle estime que l'auteur de l'acte attaqué procède à une analyse concrète du cadre bâti et non bâti pour s'assurer de la bonne intégration du projet autorisé.

Elle conteste, au regard de ces éléments spécifiques et de la motivation globale de l'acte attaqué, qu'il puisse être considéré que l'autorité a méconnu l'article D.IV.5 du CoDT.

D. Le mémoire en réplique

13. La partie requérante ajoute qu'il ne lui appartient pas de démontrer en quoi les écarts litigieux sont de nature à compromettre le paysage.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

14. La partie adverse fait valoir qu'outre les écarts aux indications en termes de nombre d'emplacements de stationnement et d'implantation des aires de stationnement, résolus par les conditions imposées par l'acte attaqué, la partie requérante n'indique pas en quoi les quatre autres écarts, de portée tout à fait limitée, lui causent un quelconque grief. Elle insiste sur l'absence de réclamation critiquant ces écarts alors qu'un courrier a été déposé lors de l'annonce de projet indiquant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire et contribue à la protection des paysages bâtis et non bâtis.

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

15. La partie intervenante conteste l'intérêt au moyen dans le chef de la troisième partie requérante dans la mesure où les deux derniers écarts (le nombre d'espaces de stationnement sur fonds privé et l'implantation des aires de stationnement au regard de la limite séparative) sont rencontrés par les conditions imposées par l'acte attaqué et où aucun grief en lien avec les quatre premiers écarts n'a été présenté ou identifié.

Elle est d'avis que l'absence de tout grief en lien avec les quatre premiers écarts au GCU implique le défaut d'intérêt au moyen en tant qu'il porte sur ceux-ci. Elle ajoute que cette conclusion apparaît d'autant plus pertinente que l'intérêt au recours des deux premières parties requérantes est contesté et que l'habitation de la troisième partie requérante est située en retrait, de l'autre côté de la voirie. Elle insiste sur l'absence de vues directes dans le chef de celle-ci depuis son habitation sur le projet autorisé par l'acte attaqué.

Surabondamment, elle souligne que l'occupant de l'habitation située rue des Saules 38, plus proche du projet litigieux et disposant de vues directes sur celui-ci, s'est, quant à lui, déclaré favorable au projet à l'occasion de l'annonce de projet.

Elle ajoute qu'aucun grief en lien avec le sixième écart, relatif à l'implantation des aires de stationnement au regard de la limite mitoyenne, ne peut être présenté par la troisième partie requérante.

G. Le dernier mémoire de la partie requérante

16. La partie requérante soutient que, contrairement à ce qu'expose la partie adverse, ce n'est pas parce que les écarts, dont l'existence n'est pas contestée,

seraient « de portée tout à fait limitée » que l’acte attaqué ne doit pas comporter une motivation conforme aux exigences contenues à l’article D.IV.5 du CoDT. Elle fait valoir qu’en tout état de cause, en tenant de tels propos, la partie adverse reconnaît implicitement que la motivation de l’acte attaqué est viciée.

Elle estime que les écarts sont de nature à lui causer grief dès lors qu’ils touchent intrinsèquement au bon aménagement des lieux et que ceux-ci sont de nature à affecter son cadre de vie, notamment en ce qui concerne le nombre insuffisant d’emplacements de stationnement et leur implantation.

V.2. Examen

V.2.1. Sur la recevabilité

17. Selon les termes de l’article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d’État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d’exercer, en l’espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d’une garantie ou a pour effet d’affecter la compétence de l’auteur de l’acte.

Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l’exigence de l’intérêt au moyen, telle qu’elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d’État » et, « [s]elon cette jurisprudence, le requérant n’est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s’ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d’annulation.

18. En l’espèce, la partie requérante a intérêt au grief pris du défaut de motivation quant à l’admissibilité des six écarts identifiés au GCU au regard des conditions énoncées à l’article D.IV.5 du CoDT dès lors qu’il n’est pas établi que l’examen formalisé de celles-ci par l’autorité délivrante n’est pas susceptible d’exercer une influence sur le sens de la décision prise. Concernant les deux derniers écarts identifiés au GCU – à savoir le nombre insuffisant d’emplacements de stationnement sur fonds privé et l’implantation d’aires de stationnement à moins d’un mètre de la limite mitoyenne –, il y a lieu d’ajouter qu’il ne ressort pas de l’acte attaqué et n’est pas soutenu par les parties adverse et intervenante que l’imposition des conditions assortissant celui-ci a eu pour effet de faire disparaître ces écarts, en sorte

que les griefs y afférents sont recevables. Il s'ensuit que la partie requérante a intérêt au moyen.

Le deuxième moyen est recevable.

V.2.2. Sur le fond

19. L'article D.IV.5 du CoDT, dans sa version applicable au cas d'espèce, dispose comme il 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 ».

Un permis d'urbanisme peut s'écarter du GCU conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, si l'autorité démontre, par une motivation adéquate, que le projet respecte les conditions qui sont fixées par celui-ci.

Concernant la première condition de la disposition précitée, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

Concernant la seconde condition qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », de « protection », de « gestion » et d'« aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage faite à Florence le 20 octobre

2000. L'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages, et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, la motivation sur ce point est requise uniquement s'il existe une difficulté concrète à ce sujet.

20. En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué identifie les écarts suivants au GCU de Lasne :

- « Considérant que la demande s'écarte des prescriptions à valeur indicative du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :
- Le taux d'emprise au sol (42,5 %) qui est supérieur au taux maximal admis (35 %) (article 49);
 - La saillie de l'auvent par rapport au nu de la façade qui excède 1,20 m (article 35);
 - La toiture plate de l'auvent, forme de toiture non admise (article 35);
 - Le recouvrement de la toiture plate de l'auvent par un matériau non admis (article 35);
 - Le nombre insuffisant d'emplacements de stationnement sur fonds privé (article 3);
 - L'implantation d'aires de stationnement à moins d'un mètre de la limite mitoyenne (article 3) ».

Il reproduit l'article D.IV.5 du CoDT.

Il expose ensuite en quoi il estime que le projet litigieux répond, de manière globale, à sa propre appréciation du bon aménagement des lieux et comporte, de manière générale, des considérations paysagères, prévoit des conditions d'assortissant concernant le stationnement. Toutefois, il n'identifie pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme ressortant ou découlant du GCU, ni en quoi ceux-ci ne sont pas compromis par les six écarts sollicités. Il n'explicite pas non plus en quoi ces écarts sont admissibles au regard de leurs impacts paysagers.

Une telle motivation ne permet pas de s'assurer que l'admissibilité de ces six écarts a été vérifiée par l'autorité délivrante ni de comprendre pourquoi elle a estimé pouvoir autoriser le projet litigieux, malgré ceux-ci.

Le deuxième moyen est fondé, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les premier et troisième à cinquième moyens.

VI. Indemnité de procédure

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

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

Article 1^{er}.

Le recours est irrecevable en tant qu'il est introduit par les première et deuxième parties requérantes.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 30 avril 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la SRL Royal Thai Food un permis d'urbanisme ayant notamment pour objet la création d'une micro-brasserie dans une grange existante sur un bien sis rue des Saules 35 à Lasne.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée à la troisième partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Les premières et deuxième parties requérantes supportent leurs propres dépens, liquidés à la somme de 400 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 22 septembre 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Lionel Renders,
Simon Pochet,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux