

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.761 du 22 septembre 2026

A. 242.742/XIII-10.472

En cause :

1. **L.D.**,
2. **I.N.**,
3. **G.N.**,
4. **J.N.**,
5. **Y.B.**,
6. **V.G.**,
7. **N.G.**,
8. **I.G.**,
9. **A.G.**,
10. **N.G.**,
11. **G.G.**,
12. **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**,
représentée par son collège communal,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée SHANIA,
ayant élu domicile
rue d'Hubermont 4
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 14 août 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, l'annulation de la décision du 26 février 2024 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 », pour un bien sis rue d'Hubermont, 4 à Lasne (Maransart), et, d'autre part, la suspension de l'exécution de cette décision.

II. Procédure

2. L'arrêt n° 261.643 du 5 décembre 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.261.643) a ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Par une requête introduite le 13 février 2025, la société à responsabilité limitée (SRL) Shania a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un mémoire ampliatif a été déposé.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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.

Les parties requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 4 mai 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 juin 2026.

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

M^e Marceline Arnould, *loco* M^e Laurence de Meeûs, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Adrien Pironet, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M. Alain De Braekeleer, gérant, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 261.643 du 5 décembre 2024. Il convient de s'y référer.

IV. Intervention

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

V. Premier moyen, en sa première branche

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

5. Le premier moyen est pris de la violation de l'article 23, alinéa 3, 4°, de la Constitution, des articles D.1, D.3, D.50 et D.75 du livre I^{er} du Code de l'environnement, de l'article 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de légitime confiance et du principe de précaution, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

6. Les parties requérantes retracent tout d'abord les antécédents de l'acte attaqué. Elles font valoir que le projet est partiellement implanté dans une zone de prévention de captage. Elles exposent ensuite que l'avis favorable conditionnel de l'intercommunale in BW du 28 février 2022 indique notamment que le parking de 143 places est situé sur une parcelle jouxtant la limite de cette zone de prévention, que cette limite reste théorique car elle se base sur une modélisation mathématique et que les activités du projet peuvent donc impacter la qualité de la ressource souterraine en eau. Elles rappellent encore que cet avis demande qu'une solution soit trouvée avec le demandeur pour canaliser les écoulements provenant du parking sur la voirie.

Elles ajoutent que la direction des eaux souterraines a préconisé, dans son avis du 22 février 2022, une condition visant à protéger la zone de prévention de captage au regard de sa proximité avec la zone de parking de 143 places, à savoir le respect de l'ensemble des mesures de protection prévues en zone de prévention éloignée de captage reprises aux articles R.168 et R.170 du Code de l'eau. Elles exposent que cet article R.170 impose que les nouvelles aires de stationnement de plus

de vingt véhicules automoteurs soient rendues étanches et pourvues d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures.

Elles font encore valoir qu'afin de respecter ces avis, le collège communal de Lasne a imposé le dépôt de plans modificatifs.

Elles exposent que la demanderesse de permis a alors modifié sa demande en prévoyant la création de sillons bâchés entre les emplacements de parking, afin de limiter l'infiltration d'eau au droit de l'aire de stationnement, un endurcissement et un aménagement de 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, et l'installation d'un collecteur en aval de la zone endurcie, afin de collecter un maximum d'eaux de ruissellement.

Elles indiquent ensuite que le nouvel avis d'in BW, émis le 9 septembre 2022, est favorable à la 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 ».

Elles constatent que l'avis conforme favorable de la fonctionnaire déléguée est en revanche conditionné au maintien du parking en matériaux perméable et rappellent que le collège communal a, le 19 décembre 2022, délivré un premier permis unique en imposant de respecter les conditions de l'in BW, à l'encontre de l'avis conforme de la fonctionnaire déléguée, en considérant que celle-ci « conditionne son avis favorable au maintien de ce parking en matériaux perméables [et] qu'un tel aménagement ne permet pas de garantir la protection de la nappe d'eau potable de toute altération ».

Elles rappellent la teneur de l'arrêt n° 258.104 du 4 décembre 2023, qui a annulé ce permis.

Elles relèvent qu'à la suite de cette annulation, l'auteur de l'acte attaqué considère qu'il n'y a pas lieu d'étendre le périmètre de prévention éloignée au motif que, d'une part, ce périmètre est théorique et que, d'autre part, il se situe à plus de 20 mètres de la zone de parking de 143 emplacements.

7. Elles estiment que cette décision est illégale, en ce qu'elle constitue, dans le chef de son auteur, un revirement d'attitude injustifié qu'elles dénoncent en ces termes :

« Une même autorité (le collège communal de Lasne) :

- s'est prononcée tout à fait différemment sur un sujet particulier, ici la nécessité de mettre en place des aménagements au droit du parking de 143 emplacements pour protéger la nappe d'eau de toute altération ;
- sans qu'un changement de réglementation à ce sujet n'ait eu lieu ;
- sur un projet tout à fait identique – aucune modification n'ayant été apportée au projet avant la re-délivrance du permis ;
- dans un délai relativement rapproché (19 décembre 2022 – 26 février 2024) ;
- sans que les circonstances de l'affaire n'aient évoluées ; d'autant que, en l'espèce, aucun nouvel acte d'instruction n'a été posé par la commune de Lasne, et aucun document complémentaire/modifié n'a été sollicité, avant la re-délivrance du permis ».

8. Elles ajoutent que ce revirement d'attitude concerne un projet dérogatoire qui a pour conséquence que l'autorité s'écarte sans justification suffisante de l'avis de l'in BW, instance spécialisée chargée de la ressource en eau potabilisable.

Elles considèrent en outre que la motivation de l'acte attaqué est muette quant aux raisons pour lesquelles son auteur estime que les mesures de protection de la nappe phréatique qui conditionnaient le permis unique initial ne lui apparaissent plus nécessaires.

Par ailleurs, elles font valoir que, si la détermination du périmètre des zones de prévention est basée sur une modélisation mathématique, elle prend également en considération une série d'éléments de la situation de fait de la zone concernée dont, notamment, en application de l'article R.148, § 2, du Code de l'eau, les activités humaines, l'occupation du sol et le contexte hydrographique.

9. Elles sont d'avis que ce revirement d'attitude est en réalité motivé par la volonté de délivrer le permis malgré l'annulation prononcée en raison du caractère conforme de l'avis de la fonctionnaire déléguée imposant de maintenir le parking en matériaux perméables. À leur estime, un tel motif ne constitue cependant pas une motivation acceptable du revirement d'attitude complet opéré en l'espèce. Selon elles, si le collège communal souhaite délivrer le permis unique sollicité, il lui appartient de trouver une solution respectant l'avis conforme de la fonctionnaire déléguée sans mettre à mal la protection de la nappe d'eau. De leur point de vue, à défaut d'une telle solution, il incombe au collège communal de reconnaître que le projet n'est pas adapté aux caractéristiques du lieu dans lequel il s'implante et, en conséquence, de refuser de délivrer le permis unique.

10. Elles considèrent qu'il n'est même pas nécessaire de se référer au permis initial du 19 décembre 2022 pour déceler l'attitude manifestement contradictoire du collège communal dès lors que celui-ci avait, le 7 juin 2022, invité la demanderesse à produire des plans modificatifs en écho à l'avis de l'intercommunale in BW.

B. La requête en intervention

11. La partie intervenante soutient que les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur estime que l'imperméabilisation du parking ou d'une partie de ce dernier n'est pas nécessaire pour écarter tout risque pour la prise d'eau souterraine. Elle énumère ces raisons. Elle est d'avis que ces motifs sont détaillés, clairs, non ambigus, non contradictoires et exempts d'erreurs de fait ou de droit, et qu'ils forment l'expression de l'appréciation discrétionnaire de l'autorité compétente. Elle considère qu'il ressort de ces motifs les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué ne donne pas suite à la recommandation de l'in BW en son avis du 28 février 2022.

Elle fait valoir que les motifs de l'acte attaqué prennent en considération de manière adéquate les prescriptions prévues par les articles R.168 et R.170 du Code de l'eau en matière de protection de captage, qu'elle rappelle. Elle relève que le parking litigieux n'est pas situé en zone IIb, sachant que le point le plus proche de l'accès au parking est à plus de 10 mètres de la limite de cette zone et que les emplacements de parking sont situés à des distances entre 10 et plus de 50 mètres de cette limite. Se prévalant de ces distances, elle critique l'appréciation de l'in BW dans son avis du 28 février 2022 quant au risque sur la nappe d'eau du fait du parking. Elle estime que les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur considère que l'imperméabilisation du parking ou d'une partie de ce dernier n'est ni nécessaire ni même opportune, en se ralliant à l'avis de la fonctionnaire déléguée et en répondant adéquatement aux éléments visés dans l'avis de l'in BW, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation.

À titre surabondant, elle soutient que l'avis du 28 février 2022 de l'in BW est contradictoire dès lors qu'il préconise l'installation de sillons bâchés, par définition imperméables, tout en considérant qu'il n'est pas nécessaire « d'aller jusqu'à l'imposition d'une imperméabilisation de la zone de parking » compte tenu de la situation de cet espace de parking en dehors de la zone II.B. Elle en infère que c'est par une lecture partielle et erronée de cet avis, ainsi qu'en méconnaissance du dossier et de la législation applicable, que les parties requérantes soutiennent qu'au regard de cet avis, l'autorité décidante était tenue d'imposer l'imperméabilisation du parking.

Elle conteste qu'il puisse être considéré que l'auteur de l'acte attaqué a procédé à un revirement d'appréciation par rapport à sa précédente décision, qui a été annulée. Elle estime que, plus fondamentalement, la motivation de l'acte attaqué sur ce point est suffisante et adéquate au regard de la loi du 29 juillet 1991 précitée.

C. Le mémoire ampliatif

12. Les parties requérantes soutiennent que la partie intervenante se méprend manifestement sur la portée de la première branche. Elle souligne que l'ensemble des motifs de l'acte attaqué soulevés par celle-ci étaient déjà connus de son auteur lors de l'adoption de sa première décision, dans laquelle il considérait sans équivoque que les aménagements proposés par l'in BW étaient nécessaires pour protéger la nappe d'eau. Elles ajoutent qu'il en allait de même pour les instances spécialisées ayant été amenées à émettre un avis dans le cadre de l'instruction de la demande.

Elles considèrent que les motifs mis en exergue par la partie intervenante ne sont ni suffisants ni adéquats pour permettre de comprendre pourquoi l'auteur de l'acte attaqué a décidé de se déporter de sa position initiale et d'écarter ainsi intégralement les conditions émises par l'in BW.

D. Le dernier mémoire de la partie intervenante

13. La partie intervenante insiste sur l'avis favorable conditionnel du 22 février 2022 de la direction des eaux souterraines de Mons, qui ne prévoit pas que les mesures de protection prévues en zone de prévention éloignée de captage visées aux articles R.168 et R.170 du Code de l'eau doivent s'appliquer au parking litigieux, qui se situe à plus de 20 mètres de la zone de prévention éloignée. Elle souligne que la direction des eaux souterraines a confirmé cet avis par un second avis favorable conditionnel du 31 août 2022, émis à la suite de la production de plans modificatifs et au complément corolaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement visant à permettre d'étudier l'opportunité et l'adéquation des mesures de protection complémentaires recommandées par l'avis de l'in BW. Elle en infère que, dans le cadre de l'instruction de l'opportunité ou de la nécessité des mesures de protection complémentaires envisagées par l'in BW que la première partie adverse a spécialement prises en considération et analysées, la direction des eaux souterraines a donc confirmé que les mesures proposées par l'in BW n'étaient ni requises ni recommandées.

Elle insiste sur le fait que la direction des eaux souterraines est l'instance spécialisée dans la gestion des eaux souterraines et les problématiques de pollution, tandis que l'in BW a pour mission d'assurer la production et la distribution d'eau potable ainsi que l'assainissement des eaux usées. Elle estime qu'il est incontestable que c'est l'avis de la direction des eaux souterraines qui présente le plus de crédibilité technique sur les questions relatives à la proximité entre le parking en cause et la zone de prévention éloignée de captage, de sorte qu'elle soutient que c'est son avis qui prime celui de l'in BW.

Elle considère que la motivation de l'acte attaqué est conforme à l'avis du 22 février 2022 de la direction des eaux souterraines de Mons, lequel est compatible avec l'aménagement du parking sur une surface perméable préconisé par la fonctionnaire déléguée dans son avis.

Elle fait valoir que, par une lecture adéquate et globale non seulement de l'acte attaqué mais également de l'ensemble du dossier, il convient de considérer qu'aux termes de son avis conforme favorable conditionné notamment par le maintien du parking en matériaux perméables, la fonctionnaire déléguée a considéré que les conditions complémentaires au cadre légal n'étaient pas requises et que l'auteur de l'acte attaqué pouvait valablement s'écarter de l'avis de l'in BW pour se rallier non seulement à son avis conforme mais également à celui de la direction des eaux souterraines.

Surabondamment, elle soutient que ni les avis des 28 février et 8 septembre 2022 ni le courrier du 6 juillet 2022 de l'in BW n'apportent de justification spécifique ou d'analyse éclairante quant à la nécessité ou même l'opportunité des mesures de protection proposées qui ne sont pas prévues par le cadre législatif en vigueur, lui-même arrêté dans le respect du principe de précaution, et qui ne sont pas retenues par la direction des eaux souterraines.

Elle considère que l'avis du 28 février 2022, où l'in BW ne préconise pas l'imperméabilisation du parking, et le courrier du 6 juillet 2022 de cette même instance sont discordants. Elle expose que l'auteur de l'acte attaqué a apporté une attention toute particulière à l'avis de l'in BW en sollicitant des plans complémentaires pour apprécier de la manière la plus éclairée possible toutes les implications des mesures de protections complémentaires non visées par le cadre législatif pour se rallier *in fine* à l'avis conforme de la fonctionnaire déléguée et à l'avis de la direction des eaux souterraines de Mons.

Elle estime que le raisonnement proposé par les parties requérantes revient à considérer que la mention par quelque instance que ce soit de la volonté de voir

appliquer le principe de précaution en l'absence de toute disposition législative ou d'une analyse concrète justifiant la nécessité de déroger à un cadre législatif empêche une autorité administrative de délivrer un permis d'urbanisme ou d'environnement dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, même en se ralliant à l'avis d'une seconde instance spécialisée et à l'avis conforme de la fonctionnaire déléguée, lesquelles ont pris connaissance de l'ensemble des éléments utiles du dossier sur ce point précis.

E. Le dernier mémoire des parties requérantes

14. Les parties requérantes considèrent que la lecture de l'avis du 22 février 2022 de la direction des eaux souterraines de Mons opérée par la partie intervenante est inadéquate et opportuniste. Elles réfutent qu'il ressorte de cet avis que les mesures de protection supplémentaires par l'in BW ne sont pas nécessaires voire non recommandées.

Elles soutiennent que la direction des eaux souterraines se méprend en indiquant que « les zones de stationnement exploitées par le requérant sont situées hors des zones de prévention protégeant le captage d'in BW » dès lors que 9 emplacements du parking en bordure de voirie se situent dans cette zone. En tout état de cause, elles tirent de l'avis de la direction des eaux souterraines que celle-ci remet en cause la thèse de la partie intervenante. Elles estiment que, par un « nouvel avis », la direction des eaux souterraines ne remet pas en cause les conditions de protection complémentaires préconisées par l'in BW, dont elle avait connaissance puisque celles-ci étaient intégrées au dossier modificatif dont elle était saisie.

Elles contestent la thèse de la partie intervenante selon laquelle la direction des eaux souterraines constitue l'instance « spécialisée » en la matière, de sorte qu'il convient de lui accorder davantage de crédibilité qu'à l'in BW. Elles explicitent la mission assurée par l'in BW en matière de politique de l'eau.

Elles insistent sur le fait que l'auteur de l'acte attaqué était en possession de l'avis de la direction des eaux souterraines lorsqu'il a décidé, le 7 juin 2022, d'imposer le dépôt de plans modificatifs intégrant, entre autres, le respect des mesures de protection supplémentaires préconisées par l'in BW. Elles en déduisent que l'autorité n'a pas considéré, contrairement à la partie intervenante, que ces mesures de protection n'ont pas été jugées nécessaires ni recommandées par la direction des eaux souterraines et qu'il convenait donc de les écarter.

Elles estiment que rien à la lecture de l'avis de la fonctionnaire déléguée ne permet de soutenir qu'elle a expressément soutenu que les conditions préconisées

par l'in BW n'étaient pas requises et qu'il était donc loisible à l'auteur de l'acte attaqué de les écarter. Elles relèvent que la fonctionnaire déléguée a, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, considéré que le parking devait être maintenu en matériaux perméables, malgré les avis des instances spécialisées, dont notamment l'in BW. Elles se réfèrent au contenu de l'avis du fonctionnaire technique. Elles exposent qu'il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué de tirer les conséquences utiles au regard de l'ensemble de ces éléments, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation. Elles sont d'avis qu'en imposant le dépôt de plans modificatifs intégrant, entre autres, le respect des mesures de protection supplémentaires préconisées par l'in BW, l'auteur de l'acte attaqué a considéré, nonobstant l'avis conforme de la fonctionnaire déléguée, que ces mesures étaient nécessaires.

Elles soulignent que l'in BW a préconisé des aménagements subsidiaires du parking en vue d'éviter tout risque de pollution pour la nappe sans passer par une imperméabilisation totale de celui-ci parce que la zone de parking concernée se trouve en dehors de la zone de prévention éloignée de captage et n'est donc pas soumise à une obligation d'imperméabilisation. Elles estiment que les motifs de l'avis de l'in BW ne comportent aucune discordance et permettent de comprendre pourquoi cette instance a entendu imposer des mesures de protection malgré le fait que le parking soit situé en dehors de la zone de prévention éloignée. Elles rappellent que cet avis était partagé par la direction des eaux souterraines et par le fonctionnaire technique.

V.2. Examen

V.2.1. Recevabilité

15. Conformément à l'article 14, alinéa 2, du règlement général de procédure, la partie intervenante dispose de la faculté de déposer un dernier mémoire, à la suite de sa requête en intervention.

L'argumentation nouvelle d'un tel dernier mémoire n'est recevable que si elle est directement liée à un développement déjà contenu, même en germes, dans la requête en intervention, à moins que cette argumentation touche à l'ordre public ou porte sur des éléments dont la partie intervenante ne pouvait objectivement avoir connaissance auparavant. Il en va ainsi sous peine de vider de leur substance l'article 21*bis* des lois coordonnées sur le Conseil d'État et l'article 52 du règlement général de procédure en tant qu'ils organisent le dépôt d'une requête en intervention, ainsi que l'article 24 des lois coordonnées sur le Conseil d'État et l'article 12 du règlement général de procédure en tant qu'ils prévoient le dépôt du rapport de l'auditeur postérieurement notamment à cette requête en intervention.

16. En l'espèce, les développements du dernier mémoire de la partie intervenante par lesquels celle-ci s'autorise des avis de la direction des eaux souterraines et de l'avis de la fonctionnaire déléguée pour contester la critique des parties requérantes quant à la motivation de l'acte attaqué sont inédits. Ils ne relèvent pas de l'ordre public ni ne répondent à un argument nouveau qui n'était pas connu au stade de la procédure en intervention, celle-ci étant postérieure à l'arrêt n° 261.643 du 5 décembre 2024 rendu sur la demande en suspension de l'acte attaqué. Ces nouveaux arguments pouvaient, et donc devaient, être soulevés dans la requête. Tardifs, ils sont irrecevables.

V.2.2. Fond

17. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis unique, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections et avis émis au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis unique. Toutefois, lorsque, dans le cadre de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cependant, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux ou à la protection de l'environnement sur lesquels elle se fonde.

Une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment dans un délai rapproché, en adoptant des attitudes apparemment contradictoires, en application d'une même réglementation, sur des projets identiques ou similaires, alors que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative. En ce cas, la motivation formelle de l'acte attaqué doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, opère un tel revirement.

Pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier

administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

18. En l'espèce, tout au long de la procédure d'instruction de la demande de permis unique, le fait que le projet se situe en partie dans la zone de captage et la circonstance que le parking de 143 places est sis à proximité de cette zone, ont fait l'objet d'une attention particulière.

18.1. Dans ses avis des 17 février et 13 septembre 2022, la direction des eaux de surface indique ce qui suit :

« L'établissement est situé dans la zone de captage d'Hubermont (galeriers Maransart) – zone de prévention éloignée IIb – au sein de laquelle les puits perdants sont interdits ».

Ces avis sont favorables sous la condition, notamment, que le projet réponde aux dispositions du Code de l'eau, « en particulier aux articles R.277 à R.283 relatifs au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires pour la gestion de ses eaux usées domestiques et pluviales ».

Dans son avis favorable du 22 février 2022, la direction des eaux souterraines expose ce qui suit :

« Considérant que le projet est implanté sur la parcelle cadastrée LASNE 3^{ème} Div Sect B n° 166A ; que la parcelle cadastrée LASNE 3^{ème} Div Sect B n° 166A est pour partie inscrite dans la zone de de prévention éloignée arrêtée protégeant l'ouvrage de prise d'eau 39/4/7/003 HUBERMONT exploité par In BW à des fins de distribution publique [...] ;

Considérant dans ces conditions, qu'il y a lieu d'imposer aux installations et activités sises sur la portion de parcelle LASNE 3^{ème} Div Sect B n° 166A inscrite dans la zone de prévention du captage d'In BW, l'ensemble des mesures de protection prévues en zone de prévention éloignée de captage et précisées aux articles R168 et R170 du Code l'Eau ;

Considérant que l'exploitant dispose de 3 zones de stationnement pour des véhicules automoteur :

- Une zone de stationnement sur une zone sablonneuse enherbée d'une capacité d'accueil de 143 véhicules ;
- Une zone de stationnement empierrée pour 24 places ;
- Une zone de stationnement pour 3 véhicules sur revêtement pavé ;

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 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 139/4/7/003 HUBERMONT exploité par In BW [...] l'exploitant doit être tenu de porter rapidement l'information auprès du producteur.

Considérant le résultat d'une recherche géocentrique, en date du 22 février 2022, au départ de la base de données "Dix-sous" de la Direction des Eaux souterraines, centrée sur le site de la Ferme d'Hubermont à MARANSART et d'un rayon de 1.500 mètres, qui a montré la présence de 2 prises d'eau souterraine potabilisable en activité ; que la prise d'eau potabilisable la plus proche se situe à 200 mètres au Nord-est et est exploitée par InBW à des fins de distribution ».

Dans son premier avis favorable conditionnel du 28 février 2022, l'intercommunale in BW indique ce qui 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) ».

Dans sa décision du 7 juin 2022 d'imposer le dépôt de plans modificatifs, le collège communal de Lasne fait notamment siennes les appréciations de la direction des eaux souterraines et de l'in BW reproduites ci-avant. Il ajoute ce qui suit :

« Considérant que le parking de 24 places est prévu en graviers et celui de 138 places en prairie sablonneuse ; qu'un tel aménagement ne permet pas de garantir la protection de la nappe d'eau potable de toute altération ;

Considérant de plus que la rue d'Hubermont avant l'accès à la ferme est située en partie en zone de protection rapprochée et en zone de protection éloignée ; qu'une augmentation du charroi à cet endroit n'est pas souhaitable ».

Il conclut « qu'il y a lieu de respecter toutes les conditions des différents avis sollicités » et « qu'il y a donc lieu d'introduire des plans modificatifs pour répondre favorablement aux exigences des services et commissions sollicités », dont celles de l'in BW.

18.2. Dans son second avis favorable conditionnel du 8 septembre 2022, émis à la suite du dépôt de la demande modifiée, dont les plans modificatifs, l'in BW indique ce qui suit :

- « - 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 rentrée 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 ».

Sur le vu de ces éléments, l'in BW préconise à l'autorité décidante d'imposer, au titre de condition, « 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 », parmi lesquelles les trois mesures proposées pour limiter le risque d'infiltration d'eau depuis l'aire de stationnement.

Dans leur second rapport de synthèse du 5 décembre 2022, les fonctionnaires technique et délégué confirment leur opinion initiale défavorable, émise dans leur rapport de synthèse du 19 mai 2022. Ils relèvent notamment ce qui suit :

- « Considérant que les modifications apportées au projet en dehors de la zone de stationnement sont minimales ; 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 ».

Après avoir rappelé les trois mesures préconisées par l'in BW pour limiter le risque d'infiltration d'eau, ils exposent ce qui suit :

- « 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 ».

18.3. Après avoir notamment rappelé l'avis favorable conditionnel du 8 septembre 2022 de l'in BW, l'auteur de l'acte attaqué indique ce qui suit :

- « Considérant toutefois que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué préconise de maintenir l'ensemble de la zone de stationnement en matériaux perméables ;

Considérant toutefois que les aménagements proposés par l'in BW n'apparaissent pas nécessaires pour protéger la nappe dès lors que la zone de stationnement est située en dehors des zones de prévention protégeant le captage d'In BW, à plus de 20 mètres de celle-ci ; que les mesures sollicitées par l'in BW le sont uniquement parce que, selon elle, "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 HB est très similaire à celui 1 m à l'extérieur de la zone HB" ; qu'il n'y a pas lieu d'appliquer des conditions similaires à celles imposées au sein des zones de prévention protégeant le captage compte tenu de la distance séparant le parking de ladite zone ; qu'à la lecture de l'avis de l'in BW, et compte tenu de l'ensemble des développements qui précèdent, rien n'indique que la zone de parking enherbée présente un risque pour la prise d'eau souterraine et, de manière plus générale, pour la nappe ; qu'il n'y a pas lieu d'imperméabiliser cette zone sous le seul prétexte que la zone de protection de captage ne serait pas précise à 1 mètre près ;

Considérant, toujours dans le même ordre d'idées, que les aménagements proposés par l'in BW apparaissent très limités par rapport à l'ampleur de la zone de stationnement et que l'on ne voit pas comment ils pourraient, à eux seuls, présenter une véritable mesure de protection, dont la nécessité n'est, par ailleurs, pas démontrée ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de s'écarter de l'avis de l'in BW ainsi que des plans modifiés déposés le 08/09/2022 sur ce point ; qu'il convient de suivre l'avis du fonctionnaire délégué et de maintenir l'ensemble de la zone de parking enherbée en matériaux perméables ;

Considérant, en outre, que ne pas imperméabiliser le parking permet de ne pas mettre en cause, de manière irréversible, la destination de la zone agricole à cet endroit ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de s'écarter de l'avis de l'in BW sur ce point, ainsi que des plans modifiés déposés le 08/09/2022 ».

Il subordonne ensuite l'octroi du permis unique au respect des conditions suivantes :

- « - Respecter l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué du 22 novembre 2022, contenu au sein du rapport de synthèse du 5 décembre 2022 qui impose de maintenir la zone de stationnement de 143 places en matériaux perméables ;

- Respecter les conditions et remarques de l'avis favorable sous conditions de l'in BW Association intercommunale envoyé le 09/09/2022, à l'exception des conditions représentées sur les plans modifiés et imposant :
 - de mettre en place des sillons bâchés à creuser entre les rangées de stationnement ;
 - de réaliser la jonction entre la rue d'Hubermont et le début de la zone de stationnement en matériaux durs et de placer un collecteur ».

Au vu de l'ensemble des éléments en sens contraire mis en exergue tout au long de la procédure administrative – en particulier les avis de l'in BW et de la direction des eaux souterraines, mais aussi la décision du 7 juin 2022 du collège communal qui réclame la modification du projet, notamment, afin de respecter l'avis de l'in BW –, les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre pourquoi le même collège écarte désormais tout risque pour la prise d'eau souterraine.

Il y a lieu de relever à cet égard que les avis de l'in BW prennent déjà en compte le fait que le parking litigieux ne se situe pas en zone de protection de captage mais seulement à proximité de celle-ci.

De même, le dossier administratif ne permet pas de comprendre la raison pour laquelle, au contraire de sa position précédente, le collège communal estime dorénavant que les aménagements proposés par l'in BW n'apparaissent pas opportuns pour protéger la nappe, voire que la nécessité de prendre des mesures de protection n'est pas démontrée.

Enfin, le motif de l'acte attaqué selon lequel « les aménagements proposés par l'in BW apparaissent très limités par rapport à l'ampleur de la zone de stationnement et que l'on ne voit pas comment ils pourraient, à eux seuls, présenter une véritable mesure de protection » n'est corroboré par aucun élément du dossier, alors qu'il va à l'encontre de l'opinion émise par les instances spécialisées en la matière.

Il s'ensuit qu'à défaut d'élément complémentaire, le dossier administratif n'établit pas ce qui a permis à l'autorité décidante de conclure valablement que « rien n'indique que la zone de parking enherbée présente un risque pour la prise d'eau souterraine et, de manière plus générale, pour la nappe » et, sur cette base, d'écarter les mesures préconisées afin de juguler ce risque, reprises aux plans modificatifs.

Partant, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante sur ces différents points.

La première branche du premier moyen est fondée dans la mesure qui précède.

VI. Indemnité de procédure

19. Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure.

Il y a lieu de faire droit à leur demande, à concurrence du montant de base, sans majoration puisque la demande de poursuite de la procédure a été introduite par la partie intervenante.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Est annulée la décision du 26 février 2024 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 », pour un bien sis rue d'Hubermont, 4 à Lasne (Maransart).

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge de la première partie adverse.

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 de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 2550 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse, à concurrence de 2400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé le 22 septembre 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Virginie Rolin,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux