CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.805 du 20 octobre 2014

A. 199.064/XIII-5794

En cause : **la Commune de Braine-l'Alleud,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Yvan TOURNAY, avocat,
boulevard du Souverain 144/33
1160 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 4 février 2011 par la commune de Braine-l'Alleud en ce qu'elle demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré sur recours le 3 décembre 2010 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) FACTOR-X, ayant pour objet la transformation avec extension d'un immeuble comportant deux logements afin de l'affecter à l'usage de bureaux, sur un bien sis à Braine-l'Alleud, avenue de la Paix, n° 3, cadastré section B, n° 607;

Vu l'arrêt n° 212.708 du 22 avril 2011, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 27 mai 2011 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me^ MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 5 août 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 octobre 2014 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^me^ GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me E. MAIGRE, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me C. HECQ, loco Me Y. TOURNAY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ MICHIELS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 212.708 du 22 avril 2011; qu'il y a lieu de rappeler que le permis d'urbanisme attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que la demande vise la transformation avec extension d'un immeuble comportant deux logements afin de l'affecter à un usage de bureaux susceptibles d'accueillir, selon la demande, 4 à 8 personnes + consultants;

Considérant que le projet est conforme au plan de secteur;

Considérant qu'en limitant la volumétrie du bâtiment principal transformé à sa profondeur comme à ses hauteurs sous corniches et au faîte actuelles, le projet n'engendre pas de nuisances particulières pour le voisinage; qu'il en est de même pour la zone arrière de cours et jardins, qui est fort judicieusement préservée et maintenue dans sa destination de jardin, apportant ainsi calme et verdure au cœur même de l'ilot, au bénéfice de tous les habitants du quartier;

Considérant que le bâtiment transformé s'intègre parfaitement au cadre bâti et non bâti environnant tant par son gabarit, que par la composition de ses élévations (dessin et dimension des baies), et par les matériaux utilisés en façades comme en toitures (enduit, bardage, ardoises naturelles,...); que, néanmoins, afin d'assurer une unité et une homogénéité correcte du bâti, il serait utile de recouvrir la façade du garage existant maintenu par un enduit de teinte identique à celle des enduits utilisés pour les façades du volume principal, cette teinte devant être la même pour tous les murs enduits;

Considérant que, dans son avis, la commission mentionne notamment que :

« Compte tenu de ce que l'article 1er du CWATUPE stipule que : "la Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Compte tenu de ce que le projet consiste à rénover et à étendre une maison à proximité du centre de la commune de Braine-l'Alleud en vue d'y créer une surface à usage de bureau; qu'il se situe à proximité des transports en commun et qu'il a été étudié en vue d'inciter les futurs occupants du site à utiliser des modes de transports alternatifs à la voiture (parking vélo, douche); que le choix de l'implantation, dans une structure urbaine plutôt que dans une zone d'activité située en périphérie, est de nature à favoriser la mixité des fonctions; qu'il convient de souligner à cet égard que le S.D.E.R. prévoit que "La mixité se retrouve au centre de la réflexion sur la structuration de l'espace parce qu'elle apparait comme une condition nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat tout en n'étant pas exempte de nuisances. Dans les centres on privilégiera une mixité sélective des activités en assurant leur compatibilité et, de préférence, leur complémentarité. En particulier, on favorisera la mixité des activités économiques et des logements (...)";

Compte tenu de ce que le projet prévoit la réalisation de trois places de parking; que la fonction principalement résidentielle de l'endroit implique la disponibilité d'espaces libres pendant la journée; que, de surcroit, l'alternative souhaitée par la commune, à savoir la création d'emplacements de stationnement dans le jardin, n'est pas de nature à augmenter de manière significative les possibilités de stationnement (+ 3); que cette solution ne permet pas de garantir le maintien de la zone de cours et jardins alors que le projet entend y apporter une attention particulière; que le S.D.E.R. affirme à cet égard que la densification des centres ne peut nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'ilots;

Compte tenu de ce que la Commission estime que la demande propose une réponse architecturale non seulement adaptée mais également de qualité à un site qui mérite manifestement une rénovation; que l'intervention projetée est de nature à garantir une bonne intégration, notamment du point de vue du gabarit, au contexte bâti existant; qu'il a été conçu eu égard aux enjeux de développement durable et d'économie d'énergie et que dès lors il s'inscrit dans la ligne de conduite préconisée par l'article 1er du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet a manifestement fait l'objet d'une réflexion globale laquelle prend en considération les enjeux actuels de développement durable ainsi que les souhaits préconises en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme; qu'il rencontre indéniablement le prescrit de l'article 1er du CWATUPE ainsi que les souhaits prônes par le S.D.E.R.»;

Considérant que cet avis est très pertinent; qu'il complète les remarques formulées ci-avant; qu'il y a des lors lieu de s'y rallier totalement;

Considérant que la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne s'applique pas au cas présent, étant donné que la superficie accessible au public du bâtiment concerné est inférieure à 150 m^2;

Considérant que le permis a été soumis, en recours, à enquête publique pour le motif suivant :
Article 330, 2° du CWATUPE (reconstruction de l'abri pour vélo); que 68 réclamations ont été introduites; qu'elles comportent les arguments suivants :
- l'inadéquation du projet (bureaux) au vu du caractère résidentiel du quartier (et de la présence proche de parcs à bureaux);
- l'insuffisance du parking privé (et son manque de fonctionnalité) et le caractère saturé du parking public (cf. avis défavorable du Service de police du 26 janvier 2010);
- la crainte, vu le peu de places de parking prévues en site privé, d'un aménagement futur d'une aire de parcage en zone de cours et jardins, créateur de nuisances (odeurs, bruits, vues,...) pour les voisins;
- le gabarit du projet en rupture par rapport au bâti environnant existant (générant une perte de visibilité, de luminosité, d'intimité, et la diminution de la zone d'espace vert);

Qu'il est répondu à suffisance, dans la motivation développée ci-avant, aux objections formulées par les réclamants;

Considérant, pour tous les motifs développes ci-avant, qu'il y a lieu d'accorder le permis d'urbanisme sous conditions;

[...]";

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 10, 11 et 159 (sic) de la Constitution, des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 et 6 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement et des articles D.62 à D.66 du Code de l'Environnement, de la violation des principes de bonne administration, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité; qu'elle critique la motivation de l'acte attaqué relative à la non nécessité d'une étude d'incidences; qu'elle estime en effet que cette motivation constitue une clause de style, insuffisante dès lors que le projet litigieux est susceptible de perturber de manière importante l'environnement des "requérants" (sic) et que la notice est pour le moins lacunaire; qu'elle affirme que cette illégalité est d'autant plus importante que le projet litigieux a, en cours de procédure, soulevé des "questions importantes" en matière de mobilité et de parking et qu'il convenait dès lors de ne pas limiter l'évaluation à l'hypothèse "FACTOR-X occupe le site" mais bien à la réalité du projet, soit l'installation d'un immeuble de bureaux susceptible au vu des plans d'accueillir "près de 20 personnes (au minimum)" dans un quartier essentiellement résidentiel;

Considérant qu'en réplique, la requérante fait valoir, à propos des lacunes de la notice qu'elle avait considérée comme complète, qu'elle avait, pour refuser le permis d'urbanisme, assez d'éléments en sa possession et était

suffisamment éclairée et qu'il en aurait été différemment si elle avait dû octroyer le permis; qu'elle rappelle que l'effet dévolutif du recours a pour conséquence de saisir l'autorité de recours de la totalité du dossier et que la partie adverse se devait de respecter les prescriptions de l'article D.68 du Code de l'Environnement et d'imposer une étude d'incidences; qu'elle soutient que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse ne démontre pas en quoi, lors de l'octroi du permis d'urbanisme, elle a concrètement analysé la possibilité pour le projet d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement;

Considérant, sur le premier moyen, qu'il convient au préalable de constater que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 10, 11 et 159 (sic) de la Constitution, le moyen ne développant pas en quoi l'acte attaqué aurait violé ces dispositions;

Considérant que l'article D.68, § 1er, du Code de l'environnement dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; que, dès lors, saisie de la demande de permis, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2 : ou bien considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ou bien déclarer que le projet est susceptible d'avoir de telles incidences, ou bien déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences; que, dans la troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un "examen", que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2; qu'à défaut, et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final, par lequel l'autorité se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet; que cet examen doit être fondé sur les critères pertinents et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer;

Considérant qu'en l'espèce, lorsque la commune de Braine-l'Alleud a déclaré le dossier de demande de permis d'urbanisme complet, elle a précisé que "la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est complète et éclaire suffisamment l'autorité sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement"; que, lors de l'octroi du permis d'urbanisme litigieux, l'autorité de recours a indiqué "que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise, que les transformations projetées en l'espèce ne génèrent pas d'impact pour l'environnement";

Considérant que l'autorité a dès lors formellement exprimé sa décision de ne pas recourir en l'espèce à la réalisation d'une étude d'incidences par un organisme agréé, estimant que le projet ne générait pas d'impact sur l'environnement; qu'une telle motivation est stéréotypée; que, toutefois, ce seul motif pris isolément ne peut être détaché de l'ensemble de la motivation de l'acte attaqué, de laquelle il ressort que l'autorité a concrètement analysé la possibilité pour le projet d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que, en ce qui concerne la principale incidence sur l'environnement crainte par la requérante à l'appui de ce moyen, en l'occurrence un manque de places de parking pour les riverains, à la suite de la présence d'un immeuble de bureaux prenant place en zone résidentielle, il ressort tant du dossier administratif que de la décision attaquée que cette problématique a été attentivement analysée par la partie adverse, laquelle, après avoir mis en balance les différentes alternatives proposées, a estimé que la présence de trois places de parking sur la parcelle litigieuse ajoutée à la disponibilité d'espaces de stationnement en rue pendant la journée et l'incitation à l'utilisation de modes de transports alternatifs à la voiture, suffisaient à considérer que le projet n'engendrerait pas de nuisances significatives pour l'environnement; que, par conséquent, contrairement à ce que soutient la requérante, la partie adverse a examiné concrètement la possibilité pour le projet d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement et a suffisamment motivé la décision attaquée sur ce point;

Considérant qu'il n'est pas davantage établi que la partie adverse ait commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet n'était pas susceptible de perturber de manière importante l'environnement des riverains immédiats; qu'à cet égard, il convient de relever que dans l'arrêt rendu en référé, le Conseil d'Etat a jugé ce qui suit :

" Considérant que les reportages photographiques figurant au dossier montrent les alentours du projet litigieux et sur aucune des photos présentes au dossier, prises à différentes dates, on ne décèle une saturation de l'accotement de stationnement,

de nombreuses places de parking étant encore disponibles dans la rue; qu'à défaut pour la commune de fournir des documents (plaintes, P.V. de stationnement sauvage ou faisant état de conflits ou d'accidents) prouvant un problème de saturation des places de parking disponibles dans la rue préalablement au projet litigieux, il convient de considérer que le risque accru d'accidents de la circulation qui serait généré par des conflits entre usagers pour l'obtention d'une place de parking dans la rue ne peut être tenu pour établi;

Considérant qu'à l'instar de la partie adverse, il convient de relever que le collège communal dans son accord de principe du 21 septembre 2009 souligne l'absence de problème posé par le nombre de places de parking (3) inhérent au projet, au vu notamment de «la possibilité d'occuper des places supplémentaires dans la rue, ces places étant libérées de jour par les habitants de ce quartier résidentiel»; que soutenir aujourd'hui l'inverse à l'appui du présent recours, sans autre élément probant que le rapport de police produit le 26 janvier 2010, n'est pas suffisant pour établir un risque accru d'accidents de la circulation dû au stationnement sauvage dans la rue; qu'en effet, ce rapport de police (pièce n° 7 du dossier de la requérante), dressé par «Marcel COPAIN, service technique circulation», qui tient en une ligne, «étant donné qu'il s'agit de créer des bureaux, il n'y a pas suffisamment d'emplacements prévus pour le stationnement des véhicules», n'est nullement circonstancié et ne fait pas suite à une étude plus approfondie de la situation concrète de l'avenue de la Paix; que ce rapport constate que le projet en tant que tel ne prévoit pas assez d'emplacements de parking au vu de la destination du bâtiment mais ne se prononce pas sur l'impossibilité de se parquer dans la rue ou encore sur le fait qu'il s'agit d'une rue très fréquentée ou dangereuse et saturée de véhicules la journée au point de générer des conflits entre les usagers, de sorte que ces arguments avancés par la partie requérante à l'appui de l'exposé du risque de préjudice grave restent de l'ordre de l'hypothétique et ne peuvent être tenus pour établis";

Considérant qu'il découle de ces éléments que la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, en particulier en ce qui concerne la problématique du stationnement; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 414 et 415 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'erreur manifeste de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, en ce que les exigences imposées par ces dispositions légales ne sont pas respectées en l'espèce, alors que l'espace accessible au public est supérieur à 150 m^2; qu'elle rappelle que les dispositions précitées s'appliquent aux "immeubles à usage de bureaux" sauf "lorsque la superficie accessible au public (de ces immeubles) est inférieure à 150m^2"; qu'elle fait valoir que le projet offrira une surface de 431 m^2, dont 359 m^2 à l'usage de bureaux; qu'elle soutient que dans d'un immeuble de bureaux, il faut entendre par public non pas uniquement les tiers qui se rendent sur place, mais également les employés amenés à travailler dans ces bureaux, qui constituent en quelque sorte le "public" d'un immeuble de bureaux; qu'elle affirme que l'hypothèse inverse reviendrait à vider de sens la norme, dès lors qu'aucun immeuble de bureaux

n'est destiné à recevoir un public autre que les différents travailleurs occupés dans cet immeuble; qu'elle estime que, quoi qu'il en soit, la superficie accessible à des tiers à l'entreprise est supérieure à 150 m^2, comme le révèle la lecture des plans; qu'elle "imagine" ainsi que, outre la salle de réunion, les quatre bureaux "relativement importants" au premier étage et le grand bureau paysager au deuxième étage pourront accueillir, outre leurs occupants, des visiteurs; qu'elle estime qu'il existe un nombre important de "postes de travail potentiels" qui ne peut s'expliquer que par l'accueil, au sein des bureaux de cette "équipe multidisciplinaire de consultants" qui peuvent être considérés comme du public, puisque ne faisant pas partie de l'entreprise; qu'elle observe qu'il n'est en outre nullement indiqué que les visiteurs seraient reçus exclusivement dans la salle de réunion, la configuration des lieux sur les plans démontrant le contraire;

Considérant qu'en réplique et dans son dernier mémoire, la requérante reproduit les arguments invoqués dans la requête initiale, sans y ajouter d'élément neuf;

Considérant, sur le deuxième moyen, que l'article 414 du CWATUPE dispose que :

" § 1er. Le présent chapitre s'applique aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1er, et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments ou espaces suivants :

[...]

10° les immeubles à usage de bureaux, les commerces, centres commerciaux, hôtels, auberges, restaurants et cafés;

[...]

§ 2. Le présent chapitre ne s'applique pas :

1° aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes :
- lorsque les actes et travaux ne constituent pas des transformations majeures;
- lorsque la superficie accessible au public des bâtiments visés au § 1er, 10°, est inférieure à 150 m^2;
- lorsque les actes et travaux constituent des transformations majeures et que les cages d'ascenseur, les couloirs et les dégagements existants sur le parcours obligé des personnes à mobilité réduite, et qui ne font pas l'objet de travaux, ont une largeur inférieure à 90 centimètres ou ne permettent pas, aux changements de direction, l'installation d'une aire de manœuvre libre d'obstacle de 120 centimètres de diamètre;
- lorsque les actes et travaux ne remettent pas en cause l'accès des personnes à mobilité réduite aux diverses fonctions de l'établissement concerné et aux locaux sanitaires.

Par transformations majeures, il faut entendre des actes et travaux soit portant atteinte aux structures portantes du bâtiment ou de l'infrastructure, soit modifiant la destination de tout ou partie du bâtiment ou de l'infrastructure, soit portant extension du bâtiment ou de l'infrastructure.

[...]";

Considérant que les actes et travaux en projet apportent clairement des "transformations majeures" aux bâtiments préexistants;

Considérant que pour déterminer si la surface "accessible au public" du rez-de-chaussée nouvellement affecté à usage de bureaux excède ou non le seuil de 150 m^2 en deçà duquel ne trouve pas à s'appliquer le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, les surfaces qui ne sont ordinairement accessibles qu'aux travailleurs employés dans les bâtiments visés à l'article 414, § 1er, 10°, n'entrent pas dans le calcul de ces surfaces, sous peine de priver ce critère de toute portée pratique;

Considérant qu'en l'espèce, il résulte d'un plan dressé à l'échelle 1/100ème joint au dossier de demande et spécifiquement dédié à cette question, que les lieux accessibles au public présentent une superficie de 58 m^2, étant le hall d'entrée, la salle d'attente, la salle de réunion et les sanitaires; que, sauf à faire un procès d'intentions, rien n'indique que le public sera admis dans les bureaux; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 84, 108 et 284 à 287 du CWATUPE et des articles D.65 et D.66 du Code de l'environnement ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation;

que, dans une première branche, elle relève que le plan de situation ne contient ni la situation par rapport au noyau central de la localité, ni le statut juridique de la voirie de desserte, que le plan d'implantation ne permet pas de repérer les bâtiments voisins dans un rayon de 50 mètres des limites de la parcelle, que les bâtiments voisins ne figurent tout simplement pas sur les plans et que, de plus, aucun reportage photographique n'a été joint à la demande de permis; qu'elle ajoute qu'aucun plan ne mentionne quels sont les espaces qui seraient réservés aux visiteurs, de sorte que l'autorité n'a pas pu se rendre compte si les prescriptions des articles 414 et suivants du CWATUPE trouvaient ou non à s'appliquer;

que, dans une deuxième branche, elle pointe le caractère "relativement sommaire" de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, notamment en ce qui concerne la compatibilité avec le voisinage alors que le projet jouxte une maison d'habitation et que l'agrandissement et la présence de nouvelles ouvertures à l'arrière du bâtiment permettront une vue directe sur le jardin voisin; qu'elle ajoute que certains éléments de la note explicative jointe à la demande de permis sont de plus

inexacts ou à tout le moins incomplets, notamment en ce qui concerne les informations liées à l'impact sur la mobilité, la notice étant de son côté muette sur le nombre exact de personnes qui fréquenteront le site; qu'elle pointe aussi les va-et-vient permanents que les activités de l'entreprise nécessitent;

que, dans une troisième branche, elle estime, au regard de l'ensemble du dossier, que la partie adverse n'a pas pu statuer en connaissance de cause et que, ce faisant, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle affirme qu'en outre, l'autorité n'a nullement tenu compte de l'existence d'une maison directement située à droite du projet, laquelle serait, en raison des dimensions du projet, totalement privée, dans son jardin, d'intimité en raison des nombreuses ouvertures que le projet dirige vers celui-ci;

Considérant qu'en réplique, la requérante reproduit l'argumentation contenue dans sa requête; qu'elle ajoute, sur la première branche, que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse ne conteste pas l'existence des lacunes contenues dans le plan d'implantation de sorte qu'on peut affirmer que l'autorité administrative n'a pas statué en connaissance de cause sur la base des plans présentés; que le dernier mémoire se borne à reproduire le mémoire en réplique;

Considérant, sur le troisième moyen, que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente n'a pas été induite en erreur et a pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la requérante, le dossier de demande de permis, qu'elle a au demeurant elle-même jugé complet le 22 janvier 2010, contient un plan de situation (avec la situation de la gare et des autres rues avoisinantes), un plan d'implantation, établi à l'échelle 1/500ème, sur lequel figurent les immeubles situés dans un rayon de 50 mètres (avec leur gabarit et leur affectation), ainsi qu'un reportage photographique composé de 8 photographies, prises dans les alentours immédiats de l'immeuble litigieux; que le dossier de demande comprend également un plan de stationnement public dressé à l'échelle 1/2500ème ainsi qu'un plan reflétant le contexte urbanistique et paysager, la voirie et la parcelle litigieuse (avec l'indication des 3 emplacements de parcage), dressé à l'échelle 1/200ème (PU4);

Considérant que plusieurs documents, dont un nouveau reportage photographique, ont été annexés au recours formé devant le Gouvernement wallon; que, parmi ces pièces figure un plan dressé à l'échelle 1/100ème reprenant la

superficie accessible aux visiteurs (58 m^2), de sorte que, contrairement à ce que soutient la requérante, la partie adverse était informée de la situation projetée au regard des articles 414 et suivants du CWATUPE;

Considérant qu'outre la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le dossier contient également une note explicative de sept pages (avec des images de synthèse simulant le projet dans le contexte paysager) permettant une vision claire et complète du projet et son impact dans le site;

Considérant qu'il ressort de ces éléments que la partie adverse disposait de tous les éléments pour déterminer la distance séparant l'immeuble litigieux des constructions environnantes (dont la propriété située à droite cadastrée B n° 606) et apprécier l'impact de la transformation projetée sur ceux-ci, notamment en matière de stationnement;

Considérant que le troisième moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 26 et 330 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs;

que, dans une première branche, la requérante dénonce l'absence de motivation de la compatibilité du projet avec la zone d'habitat, alors que tant l'enquête publique que l'avis des services de police ont démontré que le projet posait question relativement à la mobilité;

que, dans une seconde branche, la partie requérante critique la motivation de l'acte attaqué en ce qu'il ne comporte aucune réponse, ou à tout le moins aucune réponse satisfaisante, aux éléments soulevés au cours de l'enquête publique, à savoir l'impact en termes de mobilité et surtout de stationnement, l'éventualité d'un changement d'occupant, la perte d'intimité pour la maison voisine et le parti architectural du projet; qu'elle critique l'affirmation unilatérale selon laquelle les emplacements de parking en journée se libèrent dans les quartiers résidentiels; qu'elle estime qu'il aurait fallu une étude approfondie sur ces questions de mobilité; qu'elle remet en cause le parti architectural critiqué lors de l'enquête publique en raison du caractère

disproportionné de l'immeuble projeté par rapport aux immeubles voisins, "de beaucoup plus petit gabarit" et estime que l'augmentation du gabarit aura un impact "évident" sur l'intimité des habitants de la maison située à droite de l'immeuble; que, selon elle, l'acte attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation quant à l'intégration du projet au cadre bâti, "autorisant l'installation d'un immeuble de bureaux en plein quartier résidentiel sur base d'un hypothétique et sans doute éphémère esprit écologique des occupants";

Considérant qu'en réplique, la requérante estime que, même si le projet ne nécessitait pas en soi la réalisation d'une enquête publique, cela ne pouvait dispenser l'autorité délivrante d'avoir égard à toutes les observations émises par les riverains et que les réclamants devaient trouver dans le permis les motifs du rejet de leurs observations; que, dans son dernier mémoire, la requérante se limite à reproduire ses écrits de procédure antérieurs;

Considérant, sur le quatrième moyen, en sa première branche, que, dans une zone d'habitat, l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme pour une activité étrangère à la destination principale de la zone doit motiver spécialement en quoi l'activité autorisée ne met pas en péril la destination principale de la zone et en quoi celle-ci est compatible avec le voisinage;

Considérant, en l'espèce, que contrairement à ce que soutient la commune requérante, l'autorité de recours qui a délivré le permis attaqué a examiné en quoi l'activité de bureau projetée était compatible avec la fonction principale de résidence, en particulier en ce qui concerne la mobilité; que la motivation de l'acte attaqué, reproduite ci-dessus lors de l'exposé des faits, expose les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé que la fonction principalement résidentielle de l'endroit n'était pas menacée en l'espèce;

Considérant, plus particulièrement, quant à la question de la mobilité qui inquiète la requérante, il est renvoyé à la motivation ci-avant reproduite de l'arrêt n° 212.708 du 22 avril 2011, qui a rejeté la demande de suspension;

Considérant qu'en conséquence, aucun problème de saturation du stationnement n'est établi; que la requérante ne conteste pas que la fonction principale de la zone concernée, à savoir la résidence, n'est pas mise en péril; qu'en toute hypothèse, les inconvénients dont se prévaut la commune requérante n'excédent pas ce qui est admissible dans une zone d'habitat; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche du moyen, que l'enquête publique a pour finalité de permettre aux riverains de formuler des observations et d'éclairer l'autorité administrative au moment de se prononcer sur la demande de permis;

Considérant que, si l'obligation de motiver, instaurée par la loi du 29 juillet 1991 n'implique pas, pour les autorités administratives, l'obligation de répondre à tous les arguments développés dans les recours dont elles sont saisies, celles-ci doivent néanmoins indiquer les considérations de droit et de fait adéquates qui servent de fondement à leur décision et répondre aux moyens pertinents invoqués;

Considérant que l'autorité qui statue sur recours n'est pas tenue de répondre point par point à toutes les réclamations qui ont été déposées au cours de la procédure d'instruction de la demande; qu'il suffit que l'acte attaqué énonce les raisons déduites du bon aménagement des lieux qui ont conduit l'autorité à statuer dans un sens déterminé; qu'ainsi, l'autorité, qui n'est pas liée par les observations des riverains formulées lors de l'enquête publique, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait; que cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant qu'enfin, le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'il ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et si, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste;

Considérant qu'en l'espèce, les réclamants ont pu trouver dans la motivation du permis attaqué les motifs du rejet de leurs observations; que l'acte attaqué énonce les raisons déduites du bon aménagement des lieux qui ont conduit l'autorité à statuer dans un sens déterminé; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut lui être reprochée; que, plus particulièrement, la difficulté de parking dans le quartier n'est pas établie; qu'aucun élément probant ne vient remettre en cause l'appréciation de la partie requérante elle-même, émise le 21 septembre 2009 dans son accord de principe sur le projet, laquelle soulignait l'absence de problème posé par le nombre de places de parking (3) inhérent au projet, au vu du "peu de visiteurs à accueillir par l'entreprise", "la favorisation [sic] des déplacements écologiques par le personnel renforcée par la position de l'avenue de la Paix, proche du centre de Braine (gare)" et de "la possibilité d'occuper des places supplémentaires dans la rue, ces places étant libérées de jour par les habitants de ce quartier résidentiel";

Considérant, à nouveau, qu'il y a lieu de répéter qu'il ressort des reportages photographiques figurant au dossier que l'avenue de la Paix est une rue résidentielle calme, dépourvue de points sensibles (feux de signalisation ou autre) et dotée d'un accotement pour le parking des véhicules de part et d'autre de la voirie en tant que telle; que la voirie est également pourvue d'un trottoir et rien n'indique dans le dossier que des enfants seraient amenés à emprunter directement la voirie en lieu et place des trottoirs, situés parallèlement à l'accotement; que rien dans le dossier n'indique davantage que cette voirie est "extrêmement fréquentée" comme l'affirme la commune requérante; que les reportages photographiques figurant aux dossiers tant de la requérante que de la partie adverse, montrent les alentours du projet litigieux; que, sur aucune des photos présentes aux dossiers, prises à différentes dates, on ne décèle une saturation de l'accotement de stationnement, de nombreuses places de parking étant encore disponibles dans la rue;

Considérant, enfin, qu'il n'est pas établi que les transformations projetées auront une incidence en termes de vue, de luminosité et d'ensoleillement sur la propriété de droite, compte tenu de la distance qui sépare le bâtiment litigieux de cette propriété;

Considérant, pour le surplus, que affirmer "un hypothétique et sans doute éphémère esprit écologique des occupants" relève de la spéculation; que la seconde branche n'est pas fondée;

Considérant, par conséquent, que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un cinquième moyen de la violation de l'article 26 du CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; qu'elle estime que l'acte litigieux montre que l'appréciation du projet se base entièrement sur l'occupation des locaux par FACTOR-X; que, toutefois, selon elle, la simple lecture des plans montre à suffisance que l'immeuble est susceptible d'accueillir au moins 20 travailleurs dans des conditions de travail confortables; qu'elle soutient qu'une appréciation in abstracto de la compatibilité du projet avec la zone d'habitat aurait pris en compte cette densité potentielle plutôt que la densité illusoire de "4 à 8 travailleurs + consultants"; qu'elle y voit une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle ajoute que ceci est particulièrement vrai en l'espèce qu'une fois le changement d'affectation autorisé, aucune nouvelle demande ne devra être formulée pour changer l'occupant de l'immeuble; qu'elle estime que le même raisonnement peut être tenu quant à la prise en compte des préoccupations environnementales de l'auteur de projet ou quant à l'attention particulière portée à la zone de cours et jardins; qu'elle soutient qu'en ne

considérant pas le projet tel qu'il lui était présenté et sans prendre en considération l'impact potentiel de celui-ci sur son environnement, la partie adverse a fait une mauvaise application de l'article 26 du CWATUPE, que le projet n'est pas compatible avec la zone d'habitat et que l'acte est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur le cinquième moyen, que le permis d'urbanisme a été autorisé pour une demande de permis visant la transformation avec extension d'un immeuble comportant deux logements afin de l'affecter à un usage de bureaux susceptibles d'accueillir 4 à 8 personnes + consultants; qu'en ce qui concerne l'augmentation de personnel crainte par la requérante, il s'agit d'un élément purement spéculatif; que, pour le surplus, on ne voit pas comment l'autorité administrative chargée de délivrer un permis d'urbanisme pour la construction de nouveaux bureaux pourrait garantir l'absence d'engagement de nouveaux employés;

Considérant, enfin, qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer l'appréciation qu'il pourrait se faire de l'opportunité d'autoriser un projet autorisé par le permis d'urbanisme critiqué à celle que l'autorité compétente a portée, sauf à censurer une appréciation manifestement déraisonnable; que l'erreur manifeste d'appréciation est celle qu'aucune administration raisonnable n'aurait pu commettre; que, pour examiner ce caractère, il convient de se référer à la motivation de l'acte et tenir compte notamment des avis favorables ou défavorables émis par les autorités consultées lors de l'instruction administrative;

Considérant qu'en l'espèce, une telle erreur n'est pas démontrée; que tant le dossier que l'avis la commission d'avis sur les recours, et l'acte attaqué montrent qu'il n'y a aucune raison de craindre qu'il n'y aurait pas suffisamment d'emplacements prévus pour le stationnement des véhicules compte tenu de la situation particulière de la rue et de la situation particulière du projet;

Considérant que le même raisonnement peut être tenu à propos de "l'attention particulière portée à la zone de cours et jardins" à défaut d'éléments concrets développés par la requérante;

Considérant que le cinquième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt octobre deux mille quatorze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
Mme	BOLLY,	conseiller d'Etat,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.