

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.578 du 21 janvier 2016

A. 206.295/XIII-6362

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée CAPSICUM,**
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 Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue Georges Henri 431
1200 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme SUDEXQUIS,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Lionel-Albert BAUM, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 11 septembre 2012 par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CAPSICUM en ce qu'elle contient une demande d'annulation du permis délivré par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de la Mobilité de la Région wallonne le 6 juillet 2012 à Daniel BRONCHART, agissant au nom et pour le compte de la société anonyme (S.A.) SUDEXQUIS, pour l'aménagement d'un restaurant (restauration rapide) d'entreprises au sein d'un bâtiment existant sur un bien sis avenue Vésale 1 à Wavre, cadastré section B, n° 118;

Vu la requête introduite le 1^{er} octobre 2012 par laquelle la S.A. SUDEXQUIS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 221.967 du 10 janvier 2013 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. SUDEXQUIS, rouvrant les débats, renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire et réservant les dépens;

Vu l'arrêt n° 223.190 du 17 avril 2013 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 23 mai 2013 par la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 5 juin 2013 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. SUDEXQUIS dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. DEBROUX, premier 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 5 novembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 décembre 2015 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me G. de HARENNE, loco Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me G. GEORGE, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Mes B. PÂQUES et L.-A. BAUM, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, premier 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 30 novembre 2010, la S.A. SUDEXQUIS introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la "transformation d'un commerce de mobilier en restaurant d'entreprise (restauration rapide) sans fabrication sur place (sauf sandwiches) et réchauffe des produits".

Le projet est situé en zone d'activité économique industrielle (Z.A.E.I.) au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

2. La demande est reçue le 30 novembre 2010. Un accusé de réception est délivré le 12 avril 2011. Le dossier est considéré comme complet.

3. Différentes demandes d'avis sont adressées aux autorités compétentes par courriers du 12 avril 2011. Les avis suivants sont donnés :

- en date du 20 avril 2011, la direction des routes du Brabant wallon émet un avis favorable;
- en date du 26 avril 2011, le service incendie émet un avis défavorable.

5. Par un courrier du 29 avril 2011, le collège communal de la ville de Wavre notifie à la demanderesse de permis l'avis du service incendie en sollicitant l'introduction de plans modifiés.

En date du 31 mai 2011, le service incendie émet un avis favorable en annulant et remplaçant l'avis précédent.

6. Par un courrier du 23 novembre 2011 et en l'absence de décision de l'autorité communale, la S.A. SUDEXQUIS saisit le fonctionnaire délégué de la Région wallonne en application de l'article 118 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

7. Le fonctionnaire délégué accuse réception de cette demande le 23 décembre 2011.

8. Une enquête publique a lieu du 18 janvier au 3 février 2012 au motif que l'implantation du projet déroge à la Z.A.E.I. Par un courrier du 23 janvier 2012, la société BRUMAGNE MOTORS fait observer qu'un projet similaire lui a été refusé par une décision du 25 mai 2009. Une réclamation est également introduite au nom de la S.P.R.L. CAPSICUM.

9. Par un courrier du 28 février 2012, le fonctionnaire délégué informe la demanderesse de permis de ce que, à défaut de décision envoyée dans le délai, la demande de permis d'urbanisme est refusée.

10. Par un courrier du 8 mars 2012, reçu le 9 mars 2012, la S.A. SUDEXQUIS introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

11. La Commission d'Avis sur Recours émet, le 8 mai 2012, un avis favorable "moyennant le respect de la réglementation relative à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif pour les personnes à mobilité réduite".

12. Par un courrier du 4 juin 2012, la demanderesse de permis adresse à l'autorité un courrier de rappel au sens de l'article 121 du CWATUPE. Il en est accusé réception le 6 juin 2012.

13. Le 26 juin 2012, la direction juridique, des recours et du contentieux de l'administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme propose au Ministre compétent de refuser le permis sollicité.

14. Par un arrêté du 6 juillet 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité décide d'octroyer le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la requérante justifie son intérêt comme suit :

" Le projet attaqué prévoit l'aménagement d'un restaurant «Exki».
La partie requérante est propriétaire de la sandwicherie «Switch» située juste en face de l'objet de la demande.
L'exécution du permis d'urbanisme aura un impact négatif sur l'exercice de cette activité. En effet, le projet engendrera d'importants problèmes de mobilité.
Le recours est donc recevable *ratione personae*";

Considérant que l'intervenante conteste l'intérêt de la requérante au recours; qu'elle rappelle qu'un intérêt purement commercial ne peut suffire et qu'il faut que la requérante établisse que le projet est susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; qu'elle conteste les différents éléments invoqués par la requérante et les estime insuffisants;

qu'elle note que le projet est bien situé à 30 mètres à vol d'oiseau de l'établissement de la requérante, mais qu'il en est séparé par la nationale 257, soit deux fois deux bandes de circulation séparées par une berme centrale empêchant les voitures de

passer, ce qui prive le projet de tout impact sur l'activité et la propriété de la requérante; qu'elle décrit le trajet que devraient effectuer ceux qui, souhaitant se rendre dans son établissement, voudraient néanmoins se garer dans le parking de la requérante et juge ce scénario hautement improbable; qu'elle se réfère à l'arrêt n° 223.190 du 17 avril 2013 qui a rejeté la demande de suspension en jugeant que "il est permis de se demander si le préjudice réel invoqué par la requérante ne se résume pas à une occupation hypothétique de son parking qui la priverait de la possibilité d'accueillir une clientèle équivalente «compromettant ainsi l'exercice de son activité», soit à un préjudice financier";

qu'elle précise que la capacité du restaurant en projet est de 128 places et non de 180 comme allégué par la requérante; qu'elle soutient, en se référant au plan d'implantation, que le nombre de places de parking dont elle dispose n'est pas de 11 comme allégué par la requérante mais de 22 auxquelles s'ajoutent 10 places partagées avec le commerce immédiatement voisin de son restaurant en projet; qu'elle estime que cette capacité est tout à fait suffisante pour éviter tout report de son activité sur le parking de la requérante; qu'elle prétend aussi que la requérante dispose de 40 places de parking qui sont utilisées par un centre de copies, une librairie, les bureaux de CAPSICUM et le restaurant, alors que ce restaurant a une capacité de 150 places; qu'elle conclut que la requérante ne peut être suivie quand elle fait état de craintes quant au report du parcage de l'exploitant de l'intervenante sur son parking;

qu'elle s'interroge aussi sur la légitimité de l'intérêt de la requérante lié à d'hypothétiques problèmes de parking en se référant à la notice déposée par la requérante lors de sa demande de permis d'urbanisme relative à son propre immeuble où celle-ci a affirmé ce qui suit :

" le charroi supplémentaire sera essentiellement constitué des personnes employées dans ce futur bâtiment, soit un maximum de 10 personnes. La clientèle sera essentiellement constituée du personnel des sociétés environnantes (...) effet du charroi supplémentaire : sans risque particulier";

qu'elle estime que son exploitation est du même type que celle de la requérante (clientèle constituée du personnel des entreprises environnantes) et que si le parking de la requérante est jugé suffisant, il doit en être de même pour le sien;

qu'elle se demande si l'intérêt réel n'est pas exclusivement commercial;

Considérant que, dans son dernier mémoire, l'intervenante conteste à nouveau tout problème de mobilité et prétend que la requérante ne fait valoir qu'un intérêt strictement commercial; qu'elle met en avant le ratio d'un emplacement pour quatre clients ce qui s'avère parfaitement suffisant et insiste sur la circonstance que

l'essentiel de la clientèle est composée de travailleurs du zoning qui se déplacent à pied sur le temps de midi; qu'elle précise encore que la présence du passage pour piétons reliant le site de la requérante et le sien n'est pas de nature à démontrer un problème de stationnement; qu'elle soutient que la requérante se borne à craindre un stationnement sur son parking de clients de l'intervenante et que ce faisant la requérante ne soulève pas de problème de mobilité ou de modification de son cadre de vie ou de son environnement; qu'à ses yeux, il suffit à la requérante de placer une barrière ou un panneau pour se prémunir de cet inconvénient; qu'elle se réfère enfin à l'expérience de trois années de fonctionnement du restaurant EXKI qui n'ont révélé aucun problème de mobilité ou de stationnement; qu'elle conclut que l'intérêt mis en œuvre est mercantile et que la requête est irrecevable;

Considérant qu'en sa seule qualité de commerçant, un requérant ne peut se voir reconnaître une situation "privilégiée" par rapport aux autres justiciables dont l'intérêt est en principe limité au respect du bon aménagement de leur quartier; qu'il n'a intérêt à poursuivre l'annulation d'un permis d'urbanisme que si la proximité des lieux est telle que le bâtiment dont la construction est autorisée affecte l'aménagement du quartier où il a son commerce;

Considérant, par ailleurs, que, de même qu'une autorité administrative n'est pas autorisée à délivrer ou refuser un permis d'urbanisme pour des motifs tirés de la concurrence que l'établissement autorisé risque de faire aux entreprises existantes, il ne peut être admis qu'une entreprise forme un recours en annulation d'une décision délivrant un permis d'urbanisme, dans le seul but de se prémunir contre la concurrence que le bénéficiaire de ce permis risque de lui faire, sans que l'aménagement du territoire ne soit affecté par l'acte attaqué d'une manière qui la concerne;

Considérant, cependant, que la requérante peut se prévaloir de certains problèmes de mobilité qui entraveraient l'exercice de son activité;

Considérant à ce sujet qu'il est certain que la transformation d'un magasin de meubles en un restaurant (d'entreprises) aura un impact sur le flux des véhicules fréquentant le site litigieux; que la requérante n'a cependant pas d'intérêt certain, direct et suffisamment individualisé au recours en ce qui concerne ce charroi au vu de la configuration des lieux puisque les sites litigieux sont séparés par une nationale dont les deux sens de circulation sont eux-mêmes séparés par une berme centrale et qu'un rond point est éloigné de 200 mètres des sites concernés;

Considérant, toutefois, que la requérante estime que les clients du restaurant projeté pourraient utiliser les places de parking de son exploitation au

détriment de sa propre clientèle, en raison de l'absence de places sur le parking de la bénéficiaire du permis;

Considérant que malgré la configuration des lieux et l'impossibilité pour les véhicules d'accéder directement au parking de la requérante (le rond-point ne se situe qu'à 200 mètres), et malgré les objections que fait l'intervenante, au vu de la capacité d'accueil du nouveau restaurant (128 places assises en ce non compris la terrasse), la proximité entre le projet litigieux et l'établissement de la requérante - 30 mètres à vol d'oiseau selon l'intervenante -, et l'existence d'un passage pour piétons traversant la route séparant les deux établissements - traversée facilitée par des feux de signalisation - permettant de relier aisément les deux sites litigieux, ne permettent pas de tenir pour purement hypothétiques les problèmes de mobilité dénoncés par la requérante;

Considérant qu'ainsi, la question de la recevabilité du recours paraît surtout liée au cinquième moyen du recours qui dénonce, entre autres, l'absence de réponse à la réclamation de la requérante dénonçant ces problèmes et l'absence de motifs dans la décision justifiant de s'écarter de l'avis de la direction juridique des recours et du contentieux de l'administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme énonçant notamment que la capacité de parcage est "nettement insuffisante au vu de la capacité des salles et ce, d'autant que les heures d'ouverture du restaurant correspondent à celles des entreprises du zoning" et "que des problèmes évidents de mobilité, préjudiciables aux entreprises proches, risquent de se poser dans l'environnement immédiat du restaurant";

Considérant que la fin de non recevoir est écartée;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 10, 11, 23, 33 et 159 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 à 6 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement et des articles D.50, D.62, D.64, D.65, D.66 à D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de la violation des articles 1 et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité;

Considérant que, dans une première branche, elle soutient que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est tellement lacunaire que celle-ci doit être considérée comme manquante; qu'elle dénonce les lacunes suivantes :

- au point 4 (description du site avant la mise en œuvre du projet), l'auteur se borne à un renvoi à la demande de permis du Grenier d'Igor qui n'est pas jointe à la demande alors que les nuisances du magasin de meubles ne sont pas les mêmes que celles d'un restaurant, si bien qu'une analyse détaillée et précise des incidences devait être menée;
- au point 4, les rubriques "modes de transport prévus", "voie d'accès et de sortie pour le transport de produits et le transport de personnes", "localisation des zones de parking et des pipe-lines" n'ont pas été complétées alors qu'elles sont essentielles pour connaître les nuisances du projet;
- au point 5, la compatibilité du projet avec le voisinage n'est pas été analysée et les risques d'autres nuisances n'ont pas été mentionnés, aucune indication n'est donnée du nombre d'emplacements de parking;
- les points 6 et 7 ne sont pas complétés avec pour conséquences l'ignorance des mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les nuisances environnementales dont les problèmes de circulation et les incidences sur l'environnement et le bâti existant;

qu'elle constate qu'aucune pièce du dossier ne vient palier ces manquements; qu'elle conclut que l'autorité n'a pu statuer en toute connaissance de cause;

Considérant que, dans une deuxième branche, elle reproche à l'autorité de ne pas avoir examiné si le projet devait faire l'objet d'une EIE; qu'elle critique la motivation de l'acte à ce sujet en faisant valoir que les incidences du projet sont loin d'être anodines eu égard à l'insuffisance des places de parking et de parking public à proximité; qu'elle relève que le problème a été soulevé par la direction juridique des recours et du contentieux de l'administration dans sa proposition de refus; qu'elle écrit avoir elle-même signalé, lors de l'enquête publique, les nuisances liées à l'augmentation du charroi et au manque de places de parking; qu'elle soutient que l'absence de modification de la surface bâtie n'est pas un argument relevant et qu'il fallait se pencher sur les conséquences de la modification d'activité; qu'elle conclut que le motif qui se réfère à une notice lacunaire n'est pas admissible;

Considérant que, dans une troisième branche, elle critique la motivation du permis au regard des articles D.64 et D.50 du Code de l'environnement; qu'elle affirme que l'acte attaqué ne contient aucune motivation quant aux incidences notables ou non du projet sur l'environnement; qu'elle prétend que les objectifs visés à l'article D.50 ne sont pas abordés et que les nuisances causées ne sont pas mentionnées; qu'elle conclut à la violation d'une formalité substantielle du système wallon d'évaluation des incidences;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante ajoute, sur la première branche, que la circonstance que l'implantation se fait dans un bâtiment existant ne dispense pas de remplir la rubrique "description du site avant la mise en œuvre du projet", que le projet n'est pas identique à ce qui existait, que des travaux de changement d'affectation et de transformation étant projetés, il faut décrire la situation avant ceux-ci, que si la partie adverse avait été correctement éclairée sur les problèmes de mobilité et de parking, elle aurait suivi son administration et refusé le permis; qu'elle ne peut admettre que la partie adverse prétende que les autres pièces du dossier lui ont permis d'être correctement informée sans préciser ces pièces du dossier;

qu'elle ajoute, sur la troisième branche, que l'article D.64 du Code de l'environnement impose une obligation de motivation spécifique qui s'ajoute à celle de la loi du 29 juillet 1991, que cette obligation est d'autant plus importante que le projet n'a pas été soumis à une EIE, que la partie adverse ne fait pas la démonstration que sa motivation est adéquate et que le fait de s'intégrer dans un bâtiment existant ne signifie pas qu'il n'y a aucun impact sur l'environnement;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante constate que la demande du permis du "Grenier d'Igor", n'est pas jointe à la demande du permis litigieux, que les commerces ne sont pas identiques et que les nuisances ne seront pas les mêmes, ce qui fait que la notice reste lacunaire et ne pouvait permettre à l'administration de statuer en connaissance de cause;

qu'elle ajoute qu'il ne ressort pas de la motivation que les nuisances du projet sur l'environnement ont été examinées et qu'aucune pièce du dossier n'est indiquée qui pourrait pallier les lacunes de la notice;

qu'elle précise enfin, quant à sa troisième branche, que les problèmes de parking sont bien réels, nullement hypothétiques, et que le fait que les travailleurs clients sont à proximité ne réduit pas les nuisances causées par l'insuffisance de places de parking;

Considérant, sur la première branche, que, au point 4 de la notice d'évaluation des incidences, il est renvoyé à la demande de permis d'urbanisme introduite par "Grenier d'Igor" et que certaines rubriques reçoivent une réponse négative; que, au point 5 de la notice d'évaluation des incidences, aux rubriques a, b, c, e, f, le demandeur de permis répond par la négative aux questions de savoir si le projet entraîne des nuisances; qu'il précise que le projet ne modifie pas la situation existante en ce qui concerne les déversements dans les égouts et cours d'eau et renvoie à la demande de permis d'urbanisme pour "Grenier d'Igor" s'agissant des

rubriques f (modes de transport prévus et voies d'accès et de sortie), g (intégration au cadre bâti et non bâti) et h (compatibilité du projet avec le voisinage); que, au permis délivré sont joints deux plans : un plan d'aménagement dressé par la SA Jill et le plan dressé par la S.P.R.L. CERAU qui concernait la "construction d'un immeuble pour showroom" pour le maître de l'ouvrage "Grenier d'Igor" intitulé "Plan d'implantation, situation projetée";

que ce dernier plan figure notamment les voies d'accès et de sortie, les accès visiteurs et l'accès déchargement, la servitude OTAN, le nombre de places de parking (12 autour de la partie du bâtiment occupée par EXKI et 13 autour de la partie du bâtiment occupée par Le Grenier d'Igor) et l'ensemble du site; que des photos annexées à la demande permettent une représentation des voiries et de l'insertion du projet dans le quartier;

que ce plan permet de constater que la partie du bâtiment concernée par le projet est entourée par Le Grenier d'Igor sur deux côtés, qu'elle est bordée, à l'avant, par une voirie et longée, sur le quatrième côté, par la servitude OTAN qui la sépare de la chaussée des Collines; que, à propos de cette servitude, la partie adverse était parfaitement informée des conséquences qui en découlent par l'avis du Ministère de la Défense nationale du 2 mai 2011 qu'elle a annexé au permis attaqué avec "les spécifications techniques pipelines" transmises;

Considérant, quant aux "modes de transport prévus", que la rubrique f du point 5 de la notice d'évaluation des incidences se borne à la référence déjà signalée à la demande du permis pour "Grenier d'Igor"; que, en outre, l'activité en projet est décrite au point 2 de la notice d'évaluation ("restaurant d'entreprises (restauration rapide) sans fabrication sur place (sauf sandwiches) et réchauffe des produits"); que la situation du projet en Z.A.E.I. a donné lieu à une discussion sur le caractère accessoire de celui-ci au terme de laquelle l'autorité est arrivée à la conclusion qu'il s'agissait bien d'une activité accessoire, c'est-à-dire tournée essentiellement vers la satisfaction d'un besoin des travailleurs de la zone; que l'autorité a pu aisément considérer que la plupart des clients ne se déplaceront pas en voiture; que, pour les rubriques 6 et 7 de la notice d'évaluation des incidences, en l'absence de nuisances rendues au moins vraisemblables par la requérante, la notice n'apparaît pas lacunaire;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que l'autorité a pu prendre sa décision en toute connaissance de cause et que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche prise de l'insuffisance de l'examen des incidences du projet en vue de déterminer si une étude d'incidences s'imposait, que plusieurs éléments doivent être pris en compte;

que le dossier révèle d'abord que, dans un avis relatif à une demande de permis d'urbanisme, la ville de Wavre a indiqué, le 12 avril 2011, que : "conformément aux dispositions de l'article D.68, § 2 du décret du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement et au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement accompagnant le projet, il n'apparaît pas que celui-ci soit susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et notamment sur l'homme, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat, le paysage, la mobilité ainsi que toutes les interactions entre ces facteurs" et que "Aucune étude d'incidences sur l'environnement ne doit, dès lors, être réalisée"; que cette motivation n'est pas critiquée;

que, ensuite, dans le permis délivré, il est 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 la surface bâtie du bâtiment existant n'est pas modifiée";

que l'on peut enfin constater à la lecture de l'acte attaqué que différentes informations ont été retenues par la partie adverse qui, même si elles ne sont pas reprises directement sous le thème "dispense d'EIE", contribuent à faire comprendre les éléments qui lui permettent de conclure à l'absence de nuisances telles qu'une EIE aurait été nécessaire :

" Considérant que l'activité exercée sur le site ne présente pas de caractère industriel;

Considérant, cependant, que l'activité en cause pourrait être considérée comme une entreprise de services auxiliaire au sens de l'article 30 bis du Code précité;

Considérant que le restaurant est projeté dans la zone d'activité économique industrielle, au sein du zoning nord de Wavre; que l'objet de la demande apporte un «service» aux entités présentes dans la zone en permettant aux travailleurs de se restaurer pendant leur pause, au cours de leurs heures de travail; que, selon le demandeur, le restaurant proposé va calquer ses heures d'ouverture sur les horaires des entreprises, avec fermeture le week-end; que ses clients seront essentiellement les personnes travaillant au sein des entreprises du zoning;

Considérant que le zoning nord de Wavre compte des milliers de travailleurs; que la zone d'activité économique industrielle ne comptera, à ce jour, que très peu d'HORECA; que l'objet de la demande répond à un réel besoin pour les travailleurs du zoning, lesquels ne peuvent se permettre (pour des raisons de temps, coût, mobilité,...) de rejoindre le centre de Wavre pour y prendre leur repas de midi;

Considérant qu'en conclusion sur ce point, l'activité en cause peut être considérée comme compatible avec la destination de la zone d'activité économique industrielle";

Considérant que tous ces éléments concourent à la motivation de la décision de dispenser de procéder à une EIE; que, par rapport à l'analyse développée par la direction juridique des recours et du contentieux de l'administration et à la réclamation de la requérante, l'auteur de l'acte attaqué a pu privilégier la proximité des clients du restaurant projeté et son influence sur les déplacements automobiles au contraire de l'administration et de la requérante qui mettent l'accent sur les problèmes de mobilité qui découleraient du projet; que, ce faisant, la motivation révèle que la question a été examinée; qu'elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles la décision contestée a été prise; qu'elle ne trahit pas d'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle est adéquate;

Considérant, sur la troisième branche, que la motivation de l'acte attaqué, pour l'essentiel reproduite ci-dessus, se réfère à la nature du projet, à sa dimension, à sa localisation et aux circonstances urbanistiques locales; que ce n'est pas seulement l'intégration du projet dans un bâtiment existant qui amène la partie adverse à conclure à l'absence de nuisances; que l'autorité prend bien soin de viser les remarques formulées par la requérante au cours de l'enquête qui portaient notamment sur l'insuffisance des emplacements de parking; qu'elle prend en compte la circonstance particulière que la clientèle est constituée pour l'essentiel de travailleurs du zoning et peut ainsi tenir pour réduits les inconvénients de mobilité et en particulier ceux du parking auxquels se limite l'intérêt de la requérante; que la requérante n'indique aucune incidence du projet que l'autorité n'aurait pas prise en compte; que l'acte attaqué répond à l'obligation de motivation qui découle de l'article D.50 du Code de l'environnement;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er} et 123 ainsi que des articles 414 à 415/16 du CWATUPE, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration, 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;

Considérant que, dans une première branche, elle dénonce le non respect du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (P.M.R.); qu'elle vise les articles 414, 415/2 et 415/10 du CWATUPE;

qu'elle relève que la proposition de refus de la direction juridique des recours et du contentieux de l'administration attire l'attention sur la violation de l'article 415/10 du CWATUPE (accessibilité du WC du rez de chaussée) et ajoute que la lecture des plans permet de déduire la violation de l'article 415/2 du CWATUPE :

" la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est inférieure à 50 cm. Cette longueur est insuffisante. En ce qui concerne le couloir d'accès face à la porte du wc, celui-ci ne présente pas une aire de rotation de 1,50 m. La disposition de l'axe de la porte n'est pas conforme. Aucun lavabo n'est prévu alors que l'article 415/10 en impose un.

[...]

Les portes intérieures ou extérieures des locaux, sas, couloirs ne présentent pas une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors éventuel débattement. Il apparaît, plus particulièrement que l'espace «réchauffe, production et plonge» devra être réaménagé pour répondre au prescrit de l'article 415/2";

qu'elle estime qu'imposer le respect des articles 414 et suivants du CWATUPE dans une condition du permis n'est pas suffisant, qu'il appartient à l'autorité de vérifier si les aménagements prévus sont conformes aux dispositions et de s'assurer que les plans permettent de remplir les conditions dont est assorti le permis;

Considérant que, dans une seconde branche, elle dénonce l'irrégularité de la condition litigieuse; qu'elle reproduit cette condition, constate que les plans ne permettent pas d'y satisfaire et cite un extrait de la proposition de refus de la direction juridique des recours et du contentieux de l'administration qui indique que ces normes imposent de revoir l'ensemble de l'aménagement du rez-de-chaussée; qu'elle déduit aussi de cette proposition qu'il faudrait déposer des plans modificatifs ultérieurs; qu'elle ajoute que la condition laisse une marge importante d'appréciation au bénéficiaire du permis et que le réaménagement du rez-de-chaussée ne peut être considéré comme un élément accessoire si bien que la condition doit être considérée comme irrégulière;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante ajoute, sur les deux branches, qu'en ne s'assurant pas que les plans respectent le règlement, la réalisation de la condition reste bien incertaine;

Considérant que la requérante est une personne morale à finalité commerciale; qu'elle n'appartient pas à la catégorie des personnes visées par les articles 414 et suivants du CWATUPE; que le fait que ce règlement est pénalement

sanctionné n'est pas en soi de nature à dispenser un requérant de l'obligation de montrer son intérêt au moyen pris de sa violation;

Considérant que le moyen est irrecevable;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 1^{er}, 84, 284, 285, 288, 291, 295, 549, 568, 572 et 576 du CWATUPE, du décret-cadre du 19 avril 2007 modifiant le CWATUPE en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'elle dénonce l'incomplétude du dossier de demande du permis, notamment l'absence de formulaire sur la performance énergétique et l'absence de rapport présentant les actes et travaux projetés qui, selon elle, n'a pas permis à l'autorité et aux personnes intéressées d'appréhender correctement le projet;

qu'elle constate que le dossier consultable ne contient pas de plan représentant la situation existante si bien qu'elle ne peut savoir si les travaux envisagés requièrent le concours d'un architecte ou non;

qu'elle se réfère aux articles 288, 3^o, a, et 291 du CWATUPE qui imposent un rapport des actes et travaux à établir sur la base de divers plans énumérés dans ces dispositions et soutient qu'à défaut de ce rapport, la partie adverse n'a pas pu apprécier l'ampleur et la nature des travaux et n'a pu statuer en connaissance de cause;

qu'elle dénonce aussi l'absence du formulaire relatif à la performance énergétique; qu'elle soutient qu'en l'absence de ce formulaire, la partie adverse ne pouvait avoir aucune information sur le sujet et devait refuser le permis aux termes des articles 5 et 6 du décret cadre du 19 avril 2007; qu'elle reproduit un § 3 où on peut lire : "§ 3. Pour des motifs liés à la performance énergétique des bâtiments, le permis d'urbanisme, [d'urbanisation] peut être refusé ou assorti de conditions que le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement jugent utiles d'imposer au demandeur"; qu'elle ajoute que la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) a signalé l'absence du formulaire PEB;

qu'elle lit encore, dans l'avis de la DGO4, que "le dossier est lacunaire, les plans ne comprennent pas les élévations existantes et projetées", qu'"il serait utile de fournir une copie des permis et des plans relatifs au bâtiment actuel dont la transformation a

été précédemment autorisée"; qu'elle en tire diverses conséquences : d'abord, que la DGO4 et la commission d'avis estiment ne pas avoir une connaissance suffisante du dossier qu'elles estiment lacunaire; ensuite que la partie adverse ne pouvait pas être mieux éclairée notamment en ce qui concerne les performances énergétiques si bien qu'elle n'a pas pu statuer en toute connaissance de cause, enfin que l'acte attaqué n'est pas motivé au regard des lacunes dénoncées par la DGO4 et la commission d'avis alors que ces lacunes ne permettent pas de se prononcer en toute connaissance de cause;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante ajoute que les lacunes du dossier n'ont pas permis à la partie adverse d'apprécier les conséquences que pouvait impliquer le projet et que, des avis de la DGO4 et de la commission d'avis, il découle que les éléments manquants sont importants et que leur absence empêche de statuer en toute connaissance de cause;

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle dénonce à nouveau les lacunes du dossier et de la motivation;

Considérant, en ce qui concerne l'absence dénoncée du rapport présentant les actes et travaux projetés, que les plans annexés au permis attaqué permettent de bien appréhender les travaux concernés par la demande d'autorisation; que ni les réclamants ni l'autorité n'ont été privés de l'information nécessaire pour apprécier correctement la demande;

Considérant, en ce qui concerne les prétendues lacunes de la demande relativement aux obligations faites aux demandeurs de permis en matière de performance énergétique des bâtiments, qu'une société commerciale qui se prévaut de son activité dans le domaine de la sandwicherie et qui n'a prouvé son intérêt au recours que dans la mesure où le projet pourrait entraîner des problèmes de stationnement de clientèle au détriment de son exploitation commerciale n'a pas d'intérêt à dénoncer les vices de l'acte en ce qui concerne la performance énergétique du bâtiment en cause;

Considérant que le moyen ne peut être retenu;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez du 28 mars 1979, de l'article 30bis 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 bonne administration, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'elle constate que le projet se situe dans une Z.A.E.I. et que la partie adverse octroie le permis en considérant le projet conforme à la destination du plan de secteur et sans imposer de dispositif d'isolement ni même examiner cette question;

qu'elle dénonce la violation de l'article 30bis du CWATUPE et rappelle que, pour les activités non industrielles à implanter dans une Z.A.E.I., l'obligation d'examiner de facto et dans chaque cas si une activité projetée est bien auxiliaire des entreprises industrielles installées; qu'elle considère l'activité projetée comme un commerce de détail que la disposition précitée exclut sauf si elle constitue l'accessoire d'une activité industrielle; qu'elle soutient que ce n'est pas le cas en faisant valoir que la notice d'évaluation des incidences vise un restaurant d'entreprise "ouvert à tous" et pas seulement aux activités industrielles; qu'elle ajoute que, même si le projet peut répondre occasionnellement à des besoins des industries avoisinantes, cela ne nécessite pas qu'il soit installé à proximité immédiate; qu'elle estime qu'il n'y a pas de complémentarité effective avec les activités industrielles : d'une part, le bénéficiaire de l'acte attaqué ne vise pas exclusivement ou spécifiquement les entreprises de la zone mais l'ensemble des entreprises de Wavre et de sa région; d'autre part, si les entreprises de la zone peuvent faire appel aux services offerts par le projet, la complémentarité n'en découle pas automatiquement, car "les services proposés ne dépendent pas spécifiquement du type d'activités présentes sur le site"; qu'elle conclut qu'en admettant cette complémentarité, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation;

qu'elle dénonce aussi l'absence de toute considération dans l'acte attaqué à propos de dispositif d'isolement alors que l'autorité doit examiner cette question et motiver sa décision sur le point;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante ajoute que la S.A. SUDEXQUIS ferme son établissement bien après les heures de fermeture des entreprises voisines et l'ouvre le week-end si bien que le caractère auxiliaire vanté n'existe pas, les services étant offerts à un public beaucoup plus large que le simple personnel des entreprises environnantes;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante soutient que le permis a été accordé sur la foi d'informations inexactes et que des informations exactes n'auraient pas permis de conclure au caractère auxiliaire de l'activité; qu'elle note que le restaurant est bien ouvert à tous compte tenu des horaires pratiqués; qu'elle dénonce l'absence de prise en compte, lors de la qualification d'entreprise auxiliaire, de la présence dans le zoning de Wavre, d'une vingtaine d'établissements spécialisés dans la fourniture de salades et de sandwiches; qu'elle conclut à la

dénaturation de la zone si l'activité projetée ne répond qu'occasionnellement aux besoins d'entreprises;

Considérant que l'article 30bis du CWATUPE dispose comme suit :

" Art. 30bis. De la zone d'activité économique industrielle.

La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel, en ce compris les activités liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution. Elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activité.

Y sont admises les entreprises de services qui leur sont auxiliaires ainsi que les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale, sauf lorsqu'elles constituent l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1^{er}.

La vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1^{er}.

Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf pour la partie du périmètre qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant.

A titre exceptionnel, peuvent être autorisés :

- 1^o dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes;
- 2^o dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables, les dépôts de boue de dragage.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut y être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation";

Considérant qu'il appartient à l'autorité saisie d'une demande de permis de vérifier si une entreprise de services du secteur HORECA, constitue bien une entreprise de services auxiliaires aux activités admises dans la zone, conformément à l'article 30bis du CWATUPE;

Considérant que l'acte attaqué contient l'exposé suivant :

" Considérant que s'il est vrai que l'administration est liée par l'objet de la demande, il n'en est pas moins vrai qu'elle doit apprécier la conformité de celle-ci, et donc des activités du demandeur, aux documents planologiques applicables au terrain, le plan de secteur en l'occurrence;

Considérant que l'activité exercée sur le site ne présente pas de caractère industriel;

Considérant, cependant, que l'activité en cause pourrait être considérée comme une entreprise de services auxiliaire au sens de l'article 30 bis du Code précité;

Considérant que le restaurant est projeté dans la zone d'activité économique industrielle, au sein du zoning nord de Wavre; que l'objet de la demande apporte un «service» aux entités présentes dans la zone en permettant aux travailleurs de se restaurer pendant leur pause, au cours de leurs heures de travail; que, selon le demandeur, le restaurant proposé va calquer ses heures d'ouverture sur les horaires des entreprises, avec fermeture le week-end; que ses clients seront essentiellement les personnes travaillant au sein des entreprises du zoning;

Considérant que le zoning nord de Wavre compte des milliers de travailleurs; que la zone d'activité économique industrielle ne comptera, à ce jour, que très peu d'HORECA; que l'objet de la demande répond à un réel besoin pour les travailleurs du zoning, lesquels ne peuvent se permettre (pour des raisons de temps, coût, mobilité,...) de rejoindre le centre de Wavre pour y prendre leur repas de midi;

Considérant qu'en conclusion sur ce point, l'activité en cause peut être considérée comme compatible avec la destination de la zone d'activité économique industrielle";

Considérant qu'il ressort de cet extrait que la partie adverse a examiné la question de la possibilité d'installer le commerce projeté en Z.A.E.I.;

Considérant que l'autorité a pu, sur la base du dossier administratif (heures d'ouverture calquées sur celles des heures de travail, fermeture le week-end, clientèle visée essentiellement composée des travailleurs du zoning, nécessité de l'implantation liée à la rareté des restaurants d'entreprises) décider que l'exploitation projetée relevait des entreprises de services qui sont auxiliaires aux activités industrielles exercées dans la zone; que la requérante ne prouve pas que ces éléments de fait sont erronés;

Considérant que la requérante soutient que la S.A. SUDEXQUIS ferme son établissement bien après les heures de fermeture des entreprises voisines et l'ouvre le week-end si bien que le caractère auxiliaire vanté n'existe pas, les services étant offerts à un public beaucoup plus large que le simple personnel des entreprises environnantes; que, à cet égard, le permis attaqué a été octroyé pour un service auxiliaire qualifié comme tel eu égard aux horaires d'ouverture calqués sur les horaires des entreprises et eu égard à la fermeture du week-end; que le respect de ces horaires et fermeture relève le cas échéant de l'exécution du permis, matière qui échappe à la censure du Conseil d'Etat;

Considérant que la chaussée des Collines, voirie à quatre bandes de circulation, sépare la Z.A.E.I. de la parcelle de la requérante; que, dans une telle situation, l'article 30bis, alinéa 4, précité, n'impose pas de périmètre ou de dispositif d'isolement spécifique; que la requérante n'établit pas que cette voirie ne constitue pas un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant;

Considérant que le quatrième moyen ne peut être retenu;

Considérant que la requérante prend un cinquième moyen de la violation des articles 330 et suivants 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 bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe de l'effet utile de l'enquête publique;

Considérant que, dans une première branche, elle dénonce un vice de motivation, l'acte attaqué ne répondant pas aux réclamations émises lors de l'enquête publique;

qu'elle se réfère à sa réclamation où elle critiquait les lacunes, le caractère insuffisant et incomplet de la notice d'évaluation des incidences; qu'elle relève que l'acte attaqué se contente de constater l'absence de modification de la surface bâtie alors que cet argument est inopérant et ne répond pas aux éléments soulevés dans la réclamation;

qu'elle cite aussi un extrait de la réclamation qui porte sur l'accessibilité aux PMR et constate que l'acte attaqué n'y apporte aucune réponse d'autant plus que cette question a été posée par la direction juridique des recours et du contentieux de l'administration;

qu'elle rappelle avoir déploré aussi différentes nuisances relatives à l'insuffisance des emplacements de parking et à l'augmentation du charroi; qu'elle constate que l'acte est muet sur ces points si bien qu'il est impossible de savoir s'ils ont été examinés; qu'elle considère que l'autorité avait un devoir de motivation renforcé, car la direction juridique des recours et du contentieux de l'administration avait soulevé ce problème (le projet litigieux va engendrer "des problèmes évidents de mobilité, préjudiciable aux autres entreprises");

Considérant que, dans une seconde branche, elle constate que dans chaque dossier soumis sur recours au Gouvernement wallon, la direction juridique des recours et du contentieux de l'administration donne son avis à la fin de l'instruction, même si cet avis n'est pas prévu par la réglementation, si bien que si l'autorité s'en écarte, elle doit motiver sa décision;

qu'elle reproduit la position émise par l'administration qui préconise le refus parce que la demande ne respecte pas les règles en matière d'accès aux P.M.R. auxquelles la Région n'accorde pas de dérogations; qu'elle prétend que la décision attaquée devait motiver la raison pour laquelle elle s'écarte du règlement, ne suit pas son administration et passe outre la réclamation de la requérante;

qu'elle note que dans le même avis, l'administration soulignait l'insuffisance des emplacements de parking; qu'elle prétend que l'auteur de l'acte attaqué passe outre la ligne de conduite fixée, selon laquelle chaque projet à réaliser doit répondre intrinsèquement à ses besoins en terme de parcage; qu'elle relève que le problème est soulevé par la direction juridique des recours et du contentieux de l'administration et qu'il fait l'objet d'une circulaire ministérielle relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 128 du CWATUP du 20 mai 2009; qu'elle considère que l'auteur de la décision attaquée n'indique pas la raison pour laquelle il s'écarte du point de vue de son administration et ne retient pas sa réclamation; qu'elle estime qu'en s'écartant ainsi de sa ligne de conduite rappelée par son administration, il commet une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante ajoute, sur la première branche, qu'il faut tenir compte des places en terrasse pour arriver à un total de 180 places; qu'elle doute du nombre de 32 places de parking et affirme que même ce nombre est insuffisant; qu'elle relève que la notice ne mentionne pas le nombre de places de parking et ne fait pas référence à un plan;

que, sur la seconde branche, elle se réfère à la jurisprudence;

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle précise, sur la première branche, que la notice est muette quant au nombre d'emplacements de parking et que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de savoir si la question a été examinée;

Considérant qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption; que, cependant, lorsqu'au cours de l'instruction de la demande, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que cette obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et que l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus;

Considérant, sur la première branche, qu'il est renvoyé à l'examen du premier moyen en ce qui concerne l'argument pris des lacunes de la notice d'évaluation des incidences; qu'il en résulte que l'exactitude et la pertinence de cette réclamation ne sont pas corroborées par le dossier;

que, en ce qui concerne l'accès aux P.M.R., il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen; qu'en tant qu'il est pris de la violation des dispositions relatives à l'accès aux P.M.R., le moyen est irrecevable pour défaut d'intérêt de la requérante; qu'elle est également irrecevable à dénoncer l'absence de réponse à ses réclamations sur le point;

que, en ce qui concerne les places de parking et l'augmentation du charroi, il y a lieu de faire une distinction entre les deux griefs; que la requérante n'établit pas son intérêt à soulever le moyen en tant qu'il concerne le charroi; que, s'agissant du parking, contrairement à ce que prétend la requérante, la partie adverse a, à l'occasion de la mise en œuvre de son pouvoir d'appréciation, retenu que la clientèle visée était surtout issue du zoning, s'écartant ainsi des éléments que retiennent la requérante et l'administration; que l'acte attaqué contient en effet ce qui suit : "que l'objet de la demande apporte un «service» aux entités présentes dans la zone en permettant aux travailleurs de se restaurer pendant leur pause, au cours de leurs heures de travail; que, selon le demandeur, le restaurant proposé va calquer ses heures d'ouverture sur les horaires des entreprises, avec fermeture le week-end; que ses clients seront essentiellement les personnes travaillant au sein des entreprises du zoning"; que l'examen du quatrième moyen a permis d'établir que cette affirmation n'est pas erronée;

Considérant, sur la seconde branche, qu'en ce que le moyen est pris de la violation des dispositions relatives à l'accès aux P.M.R., il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen; que ce moyen est irrecevable pour défaut d'intérêt de la requérante; qu'elle est également irrecevable à critiquer l'absence de réponse aux avis de l'administration sur ce point;

que, en ce qui concerne les places de stationnement, contrairement à ce qu'indique la requérante, la partie adverse a, à l'occasion de la mise en œuvre de son pouvoir d'appréciation, retenu que la clientèle visée était surtout issue du zoning, s'écartant ainsi des éléments que retient l'administration; que ce choix est exprimé dans le motif rapporté lors de l'examen de la première branche; que l'examen du quatrième moyen a permis d'établir que cette affirmation n'est pas erronée;

Considérant que le cinquième moyen ne peut être retenu,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-et-un janvier deux mille seize par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BOLLY,	conseiller d'Etat,
M. DUPONT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

X. DUPONT.

M. HANOTIAU.