

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 188.961 du 18 décembre 2008

A.108.765/XIII-2322

En cause : **la Société anonyme COMIMET,**
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Monique KESTEMONT-SOUMERYN et
Emmanuelle GONTHIER, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 août 2001 par la société anonyme COMIMET qui demande l'annulation "du plan régional d'affectation du sol (...) adopté par l'arrêté du gouvernement régional bruxellois du 3 mai 2001 publié au Moniteur belge du 14 juin 2001 en tant qu'il a classé en zone de forte mixité l'îlot situé à 1000 Bruxelles et délimité par la rue Ducale, la rue de la Loi, le boulevard du Régent et la rue Zinner ainsi que l'îlot voisin situé également à 1000 Bruxelles et délimité par la rue Zinner, le boulevard du Régent, la rue Lambermont et la rue Ducale";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 31 mai 2007 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire de la requérante contenant demande de poursuite de la procédure et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 23 octobre 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 novembre 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me E. GONTHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. La requérante est propriétaire de cinq immeubles contigus situés aux n^{os} 33 à 41 de la rue Ducale à Bruxelles. Elle précise que ces immeubles sont situés dans l'îlot délimité par la rue Ducale, la rue de la Loi, le boulevard du Régent et la rue Zinner. Ils ont été érigés sous le règne de l'impératrice Marie-Thérèse, à la suite de la vente publique des terrains situés le long de la rue Ducale effectuée en trois séances, les 11, 18 et 25 juillet 1778. La vente de ces terrains était assortie de conditions imposant le respect d'un certain nombre de prescriptions architecturales. Ces prescriptions permettent notamment la réunion de deux ou plusieurs de ces terrains. Grâce aux prescriptions initiales de 1778, la division parcellaire et les façades des immeubles situés rue Ducale, en face du parc royal, sont restées inchangées depuis plus de 200 ans. L'ensemble des immeubles précités de la requérante sont occupés par des bureaux, à l'exception des immeubles situés aux n^{os} 35 et 41 de la rue Ducale qui sont, en partie, occupés par des logements.

2. L'historique de la situation des biens dont l'affectation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) est critiquée par la requérante peut être résumé comme suit :

- au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise arrêté le 28 novembre 1979, les biens étaient repris en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement;
- au plan régional de développement (P.R.D.) arrêté le 3 mars 1995, les biens étaient repris en périmètre administratif métropolitain et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement;
- au premier projet de PRAS arrêté le 16 juillet 1998, les biens étaient repris en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;
- au deuxième projet de PRAS arrêté le 30 août 1999, les biens étaient repris en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;

3. Le projet de PRAS arrêté le 30 août 1999 a été soumis à une enquête publique du 15 octobre 1999 au 20 décembre 1999. La requérante a introduit une réclamation auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, par lettre du 17 décembre 1999. On peut résumer, de la manière suivante, les observations émises par l'administrateur délégué de la société requérante :

- l'administrateur délégué de la S.A. COMIMET réside et a son domicile au sein d'un des cinq immeubles, dont la société est propriétaire, situés rue Ducale, n^{os} 33 à 41;
- la requérante a toujours eu le souci de protéger les immeubles situés rue Ducale de l'écrasement des constructions de grande élévation érigées à front du boulevard du Régent;
- la carte de la situation existante de fait relative aux 2 îlots situés entre la rue Ducale, le boulevard du Régent, les rues de la Loi, Zinner et Lambermont, comporte des erreurs portant à la fois sur les superficies mentionnées et sur le nombre de niveaux et leur affectation : elles ont pour effet de négliger d'importantes surfaces affectées à des bureaux et de surestimer les superficies affectées à du logement;
- en fixant un seuil de 300 m² pour considérer l'affectation aux bureaux, la méthodologie, appliquée par parcelles, tend à marginaliser les immeubles de faible gabarit situés rue Ducale qui, en raison des prescriptions historiques, ont tous la même largeur de 6,50 mètres de façade;
- la requérante critique le projet de PRAS en ce qu'il affirme que certaines zones administratives sont devenues des zones de forte mixité parce qu'elles présentent

encore une part importante de logements ou d'autres activités (exemple : îlot parking 58 ou boulevard du Régent, rue Ducale);

- la requérante critique la carte des superficies de bureaux existants et admissibles, en ce qu'elle ne donne aucune indication quant à la signification réglementaire normative du rapport P/S prévu pour chaque type d'affectation, et en ce que le chiffre mentionné pour les bureaux existants ne correspond pas à la réalité au vu des erreurs relevées dans l'établissement de la situation existante de fait. Le chiffre mentionné pour les m² de surfaces de bureaux admissibles devrait, selon la requérante, correspondre à 50.000 m² et non aux 7.990 m² mentionnés dans la carte;
- l'incertitude pour les îlots étudiés n'en est que plus grande en raison de la mention (Moniteur belge du 2 septembre 1999, p. 32.803 in fine) de la non comptabilisation, au niveau des bureaux admissibles, des locaux affectés aux ambassades mais également aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, et ce, compte tenu du flou déjà relevé dans les désignations de certains services publics à la fois en bureaux et en équipements collectifs;
- le maintien des îlots en zone administrative se justifie en raison de leur situation le long du boulevard du Régent, ayant une grande densité de circulation, et la proximité de plusieurs modes de transport en commun outre les voiries de communication est un élément d'attractivité souligné par le projet de PRAS pour l'implantation de bureaux. Ceci favorise donc le maintien en zone administrative;
- vu l'importance dominante au sein des îlots des équipements d'intérêt collectif ou de service public, la réduction de la surface de bureaux admissibles à 18 p.c. de l'existant est une mesure irréaliste dont la conséquence serait d'empêcher la réalisation de tout projet qui ne dépendrait pas des missions diplomatiques et autorités publiques;
- en relation avec la dimension unitaire de la parcelle et la densité de son bâti, des effets pervers sont issus du mode de calcul du nombre de niveaux et de la comptabilisation ou non, pour le respect de la carte des superficies de bureaux admissibles, de petites surfaces de bureaux situées en zone de forte mixité (voir notamment la prescription générale 0.13, Moniteur belge du 2 septembre 1999, pp. 32.532 à 543). C'est particulièrement le cas pour les 12 maisons de 6,50 mètres de façade présentes rue Ducale dans l'îlot 1380 Loi/Zinner.

4. La Commission régionale de développement (C.R.D.) a examiné la réclamation introduite par la requérante dans son avis émis le 28 avril 2000. Après avoir reproduit les principales observations émises par la requérante dans sa lettre de réclamation et les observations émises par la Régie des bâtiments, laquelle invite le Gouvernement à inscrire, en zone administrative, les immeubles dont elle a la gestion et qui sont situés au sein des mêmes îlots, la C.R.D. émet l'avis suivant :

" La Commission est partagée sur la question de l'affectation de ces 2 îlots :

21 membres souhaitent le maintien en forte mixité, car du logement est encore présent dans ces îlots. Ils souhaitent, de surcroît, y encourager le redéploiement d'une telle affectation;

3 membres demandent d'affecter ces îlots en zone administrative, estimant qu'ils se situent dans un quartier où prédomine la fonction administrative et qu'il ne s'agit pas de mettre cette fonction en cause".

5. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le PRAS, qui constitue l'acte attaqué, comporte des considérations relatives aux zones de forte mixité; la réclamation de la requérante est expressément visée par l'arrêté critiqué, au sein desdites considérations; l'arrêté vise également deux autres réclamations, lesquelles critiquent l'affectation, en zone de forte mixité, des immeubles situés respectivement boulevard du Régent, 25, rue Lambermont, 2, boulevard du Régent, 19, et rue de la Loi, 9. Il motive comme suit l'affectation en zone de forte mixité de ces deux îlots :

" Que la CRD est partagée sur la question de l'affectation de ces deux îlots;

Que la typologie des constructions de ces îlots et les prescriptions réglementaires historiques qui s'y appliquent incitent à conserver une zone d'affectation permettant une plus grande mixité;

Que les îlots ne sont pas situés aux abords immédiats d'une grande gare; que certaines parcelles comportent des logements existants le long du boulevard du Régent et que la circulation, si importante soit-elle, ne peut justifier ipso facto l'affectation administrative des lieux;

Que les logements présents dans les îlots bénéficient de la prescription générale 0.12 du plan et qu'ils ne pourront dès lors pas être réaffectés ultérieurement en bureau en dehors des conditions de cette clause;

Que les immeubles classés peuvent être réaffectés dans les conditions de la prescription générale 0.8 du plan et qu'en outre, les missions diplomatiques sont considérées aux termes du glossaire du plan comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Que le plan permet l'installation d'activités de production de biens immatériels nonobstant l'application de la CaSBEA dans les conditions de la prescription générale 0.14 et qu'au surplus les biens occupés par le bureau bénéficient de la clause de sauvegarde amendée;

Qu'il s'indique en conséquence de maintenir la zone de forte mixité prévue au projet de plan" (Moniteur belge du 14 juin 2001, p. 19.994);

6. Selon les cartes jointes au PRAS arrêté le 3 mai 2001, il y a lieu de préciser ce qui suit :

6.1. La carte n° 3 d'affectation du sol (planche 2/6) : les biens sont repris en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement.

6.2. La carte de la situation existante de fait (planche 2/6) :

- en ce qui concerne l'îlot délimité par la rue Ducale, la rue de la Loi, le boulevard du Régent et la rue Zinner, la carte mentionne des activités prédominantes par parcelle, et, par immeuble, de bureaux, d'équipements d'intérêt collectif, et une forte mixité sur une partie de l'îlot;
- en ce qui concerne l'îlot délimité par la rue Zinner, le boulevard du Régent, la rue Lambermont et la rue Ducale, la carte mentionne des activités prédominantes par parcelle, et, par immeuble, de bureaux, d'équipements d'intérêt collectif, et une mixité faible, sur une partie de l'îlot.

6.3. La carte de la situation existante de droit (planche 2/6) :

Les biens situés le long de la rue Ducale sont repris au sein d'une zone de protection. Le bien situé boulevard du Régent, n° 31/33, est classé.

6.4. La carte des superficies de bureaux admissibles (planche 2/2) :

Les deux îlots sont repris au sein de la maille Bru-03 pour laquelle le solde des bureaux admissibles est de -24.901 m² de superficies de planchers, en zone de mixité;

Considérant que la partie adverse soulève plusieurs exceptions d'irrecevabilité du recours; qu'elle fait valoir que si la requérante se prétend propriétaire des cinq immeubles situés aux n°s 33 à 41, rue Ducale à Bruxelles, elle ne produit toutefois pas les titres qui établissent son statut de propriétaire; qu'elle soutient ensuite que la requérante ne prétend pas être propriétaire d'un des immeubles situés au sein de l'îlot délimité par la rue Zinner, le boulevard du Régent, la rue Lambermont et la rue Ducale et que son recours doit dès lors être déclaré irrecevable, en ce qu'il postule l'annulation des prescriptions graphiques et littérales du PRAS qui affectent cet îlot en zone de forte mixité; qu'enfin, elle affirme qu'à supposer que la requérante produise ses titres de propriété pour les immeubles situés aux n°s 33 à 41 de la rue Ducale, encore faut-il, pour justifier d'un intérêt né, direct et actuel au recours, qu'elle prouve que les prescriptions graphiques et littérales du PRAS critiquées entravent ou mettent un frein au développement de ses activités; que, selon la partie adverse, la

requérante ne démontre pas que les prescriptions particulières applicables aux zones de forte mixité l'empêchent de poursuivre les activités qu'elle exerce en vertu de ses statuts; qu'à son estime, l'utilisation, voire l'occupation des quatre immeubles visés par la requête en annulation, n'est pas menacée par le PRAS et que l'affectation d'une partie de ces immeubles à des bureaux, soit qu'ils résultent d'un permis d'urbanisme, soit qu'ils résultent d'une utilisation licite, ne peut être remise en cause par le plan; que la partie adverse souligne que les bureaux existants bénéficient toujours de la clause de sauvegarde (prescription 0.9) permettant l'accroissement de la superficie de plancher existante de 20 p.c., nonobstant l'application de la prescription 0.14 (la CaSBEA), mais dans le respect bien sûr des caractéristiques urbanistiques de l'îlot; qu'elle en déduit qu'aucune des prescriptions applicables aux zones de forte mixité ne porte grief à la requérante;

Considérant que la requérante justifie qu'elle est bien propriétaire de cinq immeubles situés dans l'îlot délimité par la rue Ducale, la rue de la Loi, le boulevard du Régent et la rue Zinner, comme en attestent les titres de propriété produits en annexe au mémoire en réplique, à savoir les immeubles situés rue Ducale, n^{os} 33, 35, 37, 39 et 41; qu'elle prouve qu'elle est également propriétaire de trois appartements (appartements 1D, 6C et 6D) et de deux garages dans l'immeuble à appartements situé boulevard du Régent, n^{os} 28-29, soit juste à l'arrière des immeubles précités dont elle est propriétaire rue Ducale; que la première exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante n'est propriétaire d'aucun immeuble situé dans l'îlot voisin délimité par la rue Zinner, le boulevard du Régent, la rue Lambermont et la rue Ducale; que si elle peut avoir, le cas échéant, intérêt à dénoncer des erreurs de fait dans la carte de la situation existante de fait en ce qui concerne l'îlot dans lequel elle ne possède aucun bien, elle ne dispose pas pour autant de l'intérêt requis pour postuler l'annulation du PRAS en ce qu'il affecte cet îlot en zone de forte mixité; que la circonstance que la partie adverse aurait, le cas échéant, à certains égards, traité les deux îlots considérés comme formant un tout est sans incidence quant à la justification de l'intérêt de la requérante à l'annulation du PRAS en ce qui concerne l'îlot dans lequel elle ne possède aucun bien; que la deuxième exception est fondée et que le recours n'est recevable qu'en tant qu'il vise l'annulation du PRAS en ce qu'il concerne les biens dont la requérante est propriétaire;

Considérant que l'intérêt de la requérante réside en ce que certaines dispositions du PRAS sont applicables aux biens dont elle est propriétaire, et peuvent,

le cas échéant, avoir une incidence sur l'exercice de son droit de propriété; que la troisième exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 23 et 26 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (O.P.U.), du principe général de droit qui exige que, à peine d'être arbitraire, tout acte administratif repose sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles en droit et en fait, de l'absence d'examen sérieux et concret du dossier et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en particulier de ses articles 2 et 3; qu'en une première branche, elle fait valoir que la carte de la situation existante de fait de l'acte attaqué comprend de nombreuses erreurs en ce qui concerne les deux îlots situés à Bruxelles, le premier délimité par la rue Ducale, la rue de la Loi, le boulevard du Régent et la rue Zinner et le second délimité par la rue Zinner, le boulevard du Régent, la rue Lambermont et la rue Ducale; que, selon elle, ces erreurs sont les suivantes :

- les cabinets ministériels situés aux n^{os} 7 et 9 de la rue Ducale et aux n^{os} 2 et 8 de la rue Lambermont sont qualifiés de "bureaux" alors que ceux qui sont situés rue de la Loi en face du parc royal sont qualifiés d'"équipements d'intérêt collectif ou de service public";
- les immeubles situés aux n^{os} 15 et 17 de la rue Ducale devraient être qualifiés d'"équipements d'intérêt collectif" plutôt que d'immeubles "à faible mixité"; en effet, contrairement à ce qui est indiqué dans les fiches signalétiques des immeubles établies par l'administration de la partie adverse et sur lesquelles les auteurs du PRAS se sont basés pour décrire la situation existante de fait, ces immeubles ne sont pas affectés au logement mais sont occupés chacun par une ambassade;
- l'immeuble situé au n^o 31 de la rue Ducale devrait être qualifié de "bureau" plutôt que d'immeuble "à forte mixité" dans la mesure où celui-ci est inoccupé pour le moment et qu'auparavant, il était occupé par des bureaux;
- le bâtiment situé à l'arrière de l'immeuble situé au n^o 33 de la rue Ducale devrait être répertorié comme un immeuble de bureaux, au lieu d'être répertorié comme un immeuble "à forte mixité"; en effet, contrairement à ce qui est indiqué sur les fiches signalétiques précitées, ce bâtiment comprend cinq niveaux (rez + 4) et non un seul niveau; que seule la moitié du rez-de-chaussée est affectée à un box de garage; que l'autre moitié du rez-de-chaussée ainsi que les quatre étages de cet immeuble sont occupés par des bureaux; cet immeuble est donc affecté à 90 p.c. à du bureau;
- l'immeuble situé au n^o 39 de la rue Ducale aurait dû être qualifié de "bureau" plutôt que d'immeuble "à forte mixité"; en effet, cet immeuble ne comprend pas de logement contrairement à ce qui est indiqué dans les fiches signalétiques précitées;

il comprend en outre un étage de plus que ce qui y est indiqué; il est affecté à 100 p.c. à du bureau; la superficie des bureaux de cet immeuble dépasse le seuil de 300 m²;

- l'immeuble situé au n° 41 de la rue Ducale aurait également dû être qualifié de "bureau" plutôt que d'immeuble "de forte mixité"; en effet, comme l'immeuble situé au n° 39 de la rue Ducale, il comporte un étage de plus que ce qui est indiqué dans les fiches signalétiques précitées; il est donc affecté à 75 p.c. à du bureau et à 25 p.c. seulement à du logement; la superficie des bureaux de cet immeuble dépasse en outre le seuil de 300 m²;
- l'immeuble situé au n° 43 de la rue Ducale devrait être qualifié d'"équipement d'intérêt collectif ou de service public" au lieu de "bureau" dans la mesure où il est occupé par le collège des médiateurs fédéraux;
- l'immeuble situé au n° 9 de la rue de la Loi, au coin de la rue Ducale, devrait également être qualifié d'"équipement d'intérêt collectif ou de service public" au lieu de "bureau", dans la mesure où il est en train d'être transformé en cabinet ministériel, selon une demande de permis d'urbanisme introduite en 1999;
- l'immeuble situé au n° 11 de la rue de la Loi au coin du boulevard du Régent devrait être qualifié d'"équipement d'intérêt collectif ou de service public" au lieu de "bureau" dans la mesure où il appartient au Parlement et abrite sa bibliothèque et que tous les autres services du Parlement sont qualifiés d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;
- l'immeuble occupé par le cercle Gaulois à l'arrière du théâtre du Parc est considéré comme un "équipement d'intérêt collectif ou de service public" alors que celui occupé par le cercle de la Warande (équivalent néerlandophone du précédent), situé rue Zinner, n° 1, est indiqué comme constituant un "bureau";
- les immeubles situés au n° 26 du boulevard du Régent et aux n^{os} 1, 3, 5, 7 et 9 de la rue Zinner ont fait l'objet de travaux de transformation et de reconstruction en 1996 et sont occupés depuis lors par les services de l'ambassade des Etats-Unis, comme ceux situés en face, de l'autre côté de l'avenue Zinner; ils devraient donc être qualifiés d'équipements d'intérêt collectif ou de service public" au lieu de "bureaux";

que la requérante soutient qu'elle avait relevé l'ensemble de ces inexactitudes de fait dans sa lettre de réclamation précitée du 17 décembre 1999; qu'elle fait valoir que, selon l'acte attaqué, "la prise en compte de la situation existante de fait garantit une bonne appréciation de l'aménagement des lieux par l'autorité compétente au moment où elle doit se prononcer sur les affectations du territoire régional définies par le présent plan régional d'affectation du sol", que "le présent plan d'affectation évalue les différentes priorités mentionnées dans les dispositions indicatives du P.R.D., au regard

des situations existantes de fait et de droit et analyse les situations urbanistiques particulières pour ensuite établir un zonage à l'échelle de l'îlot", et que "le présent plan régional d'affectation du sol a été établi de façon à ce que soient prises en compte tant la situation existante de fait que la situation existante de droit"; qu'à son estime, en décidant d'affecter les deux îlots précités en zone de forte mixité en se basant sur une situation existante de fait erronée, l'acte attaqué repose sur une erreur de fait dans les motifs et n'a pas été adopté à la suite d'un examen sérieux du dossier; qu'en la seconde branche du moyen, elle expose que l'acte attaqué a décrit la situation existante de fait des deux îlots litigieux de la même manière que celle décrite dans le second projet de PRAS et s'est donc écarté des observations contenues à ce sujet dans sa réclamation du 17 décembre 1999 et ce sans aucune justification; que, selon la requérante, l'acte attaqué se devait, au regard des exigences de motivation formelle, d'être dûment motivé par rapport aux réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PRAS et que la réponse motivée aux réclamations fait partie des considérations de fait et de droit dont la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs exige l'indication dans l'acte lui-même; qu'elle en conclut qu'en décidant d'affecter les deux îlots précités en zone de forte mixité en se basant sur une situation existante de fait erronée sans répondre à la réclamation, l'acte attaqué est dénué de motivation suffisante, repose sur une erreur de fait dans les motifs et n'a pas été adopté à la suite d'un examen sérieux du dossier;

Considérant que la loi du 29 juillet 1991 précitée s'applique à tout acte administratif unilatéral de portée individuelle émanant d'une autorité administrative entendue au sens de l'article 14 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973; que l'acte attaqué, de portée réglementaire, échappe à l'application de cette loi; qu'en ce qu'il en dénonce la violation, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant à l'intérêt au moyen, que la requérante ne justifie d'un intérêt à dénoncer les erreurs des fiches signalétiques relatives à des immeubles situés dans l'îlot dans lequel elle ne possède aucun bien que dans la mesure où il serait établi que ces erreurs ont été déterminantes dans le choix de l'affectation de l'îlot comprenant ses propres biens;

Considérant, quant aux immeubles situés aux n^{os} 7 et 9 de la rue Ducale et aux n^{os} 2 et 8 de la rue Lambermont qui abritent chacun des cabinets ministériels, que la requérante admet, dans son mémoire en réplique, que les erreurs qu'elle dénonce n'ont pas affecté le choix urbanistique opéré pour les deux îlots litigieux; qu'elle est donc sans intérêt à cet égard;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante prétend que la partie adverse a qualifié le cabinet du Ministre des Finances et celui du Premier Ministre, situés respectivement rue de la Loi, n^{os} 12 et 16 en face du parc royal, d'"équipement d'intérêt collectif" sur la carte existante de fait;

Considérant que les critiques ainsi apportées dans le mémoire en réplique sont tardives, et que la requérante n'apporte pas la preuve de ses allégations au moyen d'un plan localisant avec précision les bâtiments considérés, ni aucune autre pièce de nature à étayer ses affirmations; que, dans cette mesure, le moyen est irrecevable;

Considérant, quant aux immeubles situés aux n^{os} 15 et 17 de la rue Ducale, que les fiches signalétiques les renseignent comme du logement; que la requérante admet, dans son mémoire en réplique, que ces immeubles sont affectés à la résidence de l'ambassadeur de Grande-Bretagne et à celle de l'ambassadeur de Suisse; qu'en estimant que la résidence de l'ambassadeur est du logement, la partie adverse n'a pas commis d'erreur d'appréciation et que, dès lors, l'auteur du plan n'a pas violé la notion d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en qualifiant les bâtiments litigieux d'immeubles "à faible mixité";

Considérant, quant à l'immeuble situé au n^o 31 de la rue Ducale, qu'il n'est pas contesté que ce bâtiment était inoccupé au moment de l'établissement de la carte de la situation existante de fait; que la note méthodologique précise que les bâtiments vides sont renseignés par leur ancienne occupation et que la fiche signalétique renseigne un immeuble de trois niveaux d'une surface au sol de 81 m² et d'une surface plancher de 243 m² étant affecté à du logement; que la pièce 10a) produite par la requérante à l'appui de son mémoire en réplique atteste que l'immeuble a été loué, à tout le moins pour partie, à usage de bureaux de 1987 à 1992 à l'association d'avocats BAUDUIN et DILLEY; que cette pièce ne permet toutefois pas de déterminer si cette location portait sur l'ensemble de la superficie des deux bâtiments; que la requérante joint également à l'appui de son mémoire en réplique, un descriptif de l'immeuble établi le 19 avril 1993 par l'agence JONES LANG WOOTTON dont il ressort que la propriété, sise sur un terrain de 2a 7ca, comprend un hôtel de maître du XVIII^{ème} siècle dans son état original à front de la rue Ducale, ainsi qu'un immeuble y attenant datant de la première moitié du XX^e siècle, d'une surface totale approximative de 710 m², pour les deux bâtiments confondus; qu'elle produit en outre un courrier de la S.A. LENDIT, propriétaire du bâtiment depuis 1991, ainsi que trois notifications de taxation d'office pour les années 1997, 1998 et 1999, soit une taxe régionale à la charge des propriétaires d'immeubles non affectés à la résidence, adressées toutes les trois à la S.A. LENDIT le 14 février 2000 et que ces notifications renseignent une surface totale de l'immeuble

de 840 m², entièrement taxable; que la fiche signalétique dudit immeuble comporte donc une erreur de fait quant à la dernière occupation du bâtiment;

Considérant que, sur la carte de la situation existante de fait, l'immeuble sis à l'arrière de l'immeuble situé au n° 33 est renseigné comme un immeuble à forte mixité; que la fiche signalétique le concernant renseigne un immeuble de bureaux vides de trois niveaux d'une surface au sol de 328 m² et d'une surface plancher de 984 m²; qu'il n'est pas contesté qu'un bâtiment annexe est érigé à l'arrière du bâtiment; que la fiche signalétique ne renseigne pas l'existence d'un second bâtiment en manière telle qu'il n'est pas possible de déterminer si les surfaces renseignées concernent uniquement le bâtiment situé à front de rue, ou concernent celui-ci et le bâtiment annexe; que la requérante produit, en annexe à son mémoire en réplique, la preuve que l'immeuble arrière comporte un rez-de-chaussée et quatre niveaux; qu'elle produit également un contrat de bail signé le 3 juin 1999 dont il résulte que les deux bâtiments sont affectés principalement à usage de bureaux (pièces 11a à 11f), qu'ils occupent chacun plus 300 m² et qu'ils représentent plus de 70 p.c. de la superficie totale de chaque immeuble; que la fiche signalétique de l'immeuble est entachée d'une erreur de fait en ce qui concerne la surface au sol et la surface plancher;

Considérant, quant à l'immeuble situé rue Ducale, 39, que la fiche signalétique y relative renseigne un immeuble comportant trois niveaux (le rez-de-chaussée et le premier étage affecté à des bureaux et le second étage affecté à du logement) ayant une superficie totale de 402 m², occupé à concurrence de 148 m² par du logement et de 240 m² par des bureaux; que, sur la carte de la situation existante de fait, l'immeuble est renseigné comme immeuble à forte mixité; que selon la note méthodologique, pour déterminer la superficie de chaque immeuble, il est considéré que les étages ont la même superficie que les rez-de-chaussée, sauf si des différences importantes de niveau avaient pour conséquence de séparer le bâtiment en plusieurs unités; qu'en l'espèce la requérante produit en annexe à sa requête en annulation et à son mémoire en réplique des pièces de nature à établir que l'immeuble comporte en réalité quatre niveaux apparemment semblables; que la superficie totale de cet immeuble semble donc être de 536 m² et non de 402 m²; que la requérante produit en outre en annexe à son mémoire en réplique une attestation de "The Financial Times Ltd" selon laquelle l'immeuble est, depuis 1972 et sans interruption, entièrement loué à usage de bureaux pour les publications du groupe et que la superficie de planchers du bâtiment excède 300 m²; qu'ainsi la fiche signalétique qui renseigne l'immeuble affecté pour partie à du logement et qui renseigne une surface de bureaux de 240 m² est entachée d'une erreur de fait;

Considérant, quant à l'immeuble situé rue Ducale, 41, que la fiche signalétique le renseigne comme comportant trois "étages" d'une surface au sol de 113 m² et d'une surface plancher de 339 m² (66 p.c.); que le rez-de-chaussée et le premier étage sont affectés à du bureau, soit 226 m², et que le second étage serait occupé par du logement; que, sur la carte de la situation existante de fait, il en est fait mention comme d'un immeuble à forte mixité; que la requérante démontre à l'appui de son mémoire en réplique que l'immeuble comporte en réalité quatre niveaux et que la superficie totale de l'immeuble serait donc de 339 m² + 113 m², soit 452 m²; que la requérante reste cependant en défaut de prouver ses allégations selon lesquelles trois étages sont affectés à du bureau, soit une surface de 339 m², et que seul un étage serait affecté à du logement; qu'ainsi la fiche signalétique est erronée en ce qui concerne le nombre d'étages sans qu'il soit établi que la surface de bureau renseignée soit erronée;

Considérant, quant à l'immeuble situé rue Ducale, 43, qu'il s'agit selon la fiche signalétique d'un espace de bureaux vides d'une surface plancher de 948 m²; que la partie adverse ne conteste pas que la carte de la situation existante de fait renseigne cet immeuble comme un immeuble de bureaux; que le fait qu'il abrite le collège des médiateurs fédéraux ne contredit pas les définitions du glossaire relatives aux notions de "bureau" et "d'équipement d'intérêt collectif ou de service public"; qu'il peut être admis qu'il s'agit ainsi d'un local affecté "aux travaux de gestion ou d'administration d'un service public"; que la requérante reste en défaut d'établir que le collège des médiateurs fédéraux constituerait un service de la chambre, le fait qu'ils soient nommés, qu'ils prêtent serment devant elle et qu'ils peuvent être révoqués par elle n'en fait pas automatiquement et nécessairement un "service" de celle-ci; que la carte de la situation de fait n'est pas entachée d'erreur en ce qui concerne ledit immeuble;

Considérant, quant à l'immeuble situé rue de la Loi, 9, qu'il s'agit selon la fiche signalétique d'un immeuble de bureaux vides de trois niveaux, d'une surface au sol de 500 m² et d'une surface plancher de 1500 m²; qu'il est repris comme immeuble de bureaux sur la carte de la situation existante de fait; que la requérante affirme que cet immeuble était, à l'époque de la rédaction de la requête en annulation, en train d'être transformé en cabinet ministériel en vertu d'une demande de permis d'urbanisme introduite en 1999; qu'à supposer que cette affirmation soit exacte, il n'est pas établi que le permis d'urbanisme relatif à cet immeuble ait été délivré antérieurement à l'établissement de la carte de la situation existante de fait et qu'en toute hypothèse, un cabinet ministériel est, au regard des définitions contenues dans le glossaire du PRAS, un "bureau"; que les critiques de la requérante ne sont pas fondées quant audit immeuble;

Considérant, quant à l'immeuble situé rue de la Loi, 11, que selon la fiche signalétique il s'agit d'un immeuble de bureaux vides de trois niveaux, d'une surface au sol de 500 m² et d'une surface plancher de 1500 m²; qu'il est renseigné comme "bureau" sur la carte de la situation existante de fait; que la partie adverse admet que cet immeuble aurait dû être qualifié d'immeuble d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et qu'à cet égard, la fiche signalétique et la carte de la situation existante de fait sont entachées d'erreur;

Considérant, quant à l'immeuble situé rue Zinner, 1, que la fiche signalétique renseigne cet immeuble comme "bureau", occupé par une société immobilière HUGO CEUSTERS, alors qu'il n'est pas contesté que cet immeuble est en réalité occupé par le cercle de la Warande et non par la société précitée; que l'immeuble situé rue de la Loi, 5, occupé par le cercle Gaulois, est renseigné comme "équipement d'intérêt collectif ou de service public"; que le cercle de la Warande et le cercle Gaulois sont des cercles privés qui constituent des lieux de rencontre et qui ont une finalité bien précise; que la fiche signalétique comporte une erreur et que la carte de la situation existante de fait présente une incohérence puisque la partie adverse n'invoque aucune raison de qualifier différemment ces deux cercles, tantôt de bureau et tantôt d'équipement d'intérêt collectif;

Considérant, quant aux immeubles situés boulevard du Régent, 26, et rue Zinner, 2 à 9, qu'il n'est pas contesté qu'ils sont occupés depuis 1996 par les services de l'ambassade des Etats-Unis; que la partie adverse reconnaît que ces immeubles, erronément repris comme "bureau" sur la carte de la situation existante de fait, auraient dû être repris comme "équipement d'intérêt collectif";

Considérant que s'il appartient à la partie adverse de tenir compte de la situation existante de fait et de la situation existante de droit des biens dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et plus précisément dans la détermination de l'affectation future des sols, elle n'est pas pour autant liée par cette situation;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 motive comme suit son choix d'affecter en zone de forte mixité les deux îlots considérés :

" Que la CRD est partagée sur la question de l'affectation de ces deux îlots;

Que la typologie des constructions de ces îlots et les prescriptions réglementaires historiques qui s'y appliquent incitent à conserver une zone d'affectation permettant une plus grande mixité;

Que les îlots ne sont pas situés aux abords immédiats d'une grande gare; que certaines parcelles comportent des logements existants le long du boulevard du Régent et que la circulation, si importante soit-elle, ne peut justifier ipso facto l'affectation administrative des lieux;

Que les logements présents dans les îlots bénéficient de la prescription générale 0.12 du plan et qu'ils ne pourront dès lors pas être réaffectés ultérieurement en bureau en dehors des conditions de cette clause;

Que les immeubles classés peuvent être réaffectés dans les conditions de la prescription générale 0.8 du plan et qu'en outre, les missions diplomatiques sont considérées aux termes du glossaire du plan comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Que le plan permet l'installation d'activités de production de biens immatériels nonobstant l'application de la CaSBEA dans les conditions de la prescription générale 0.14 et qu'au surplus les biens occupés par le bureau bénéficient de la clause de sauvegarde amendée;

Qu'il s'indique en conséquence de maintenir la zone de forte mixité prévue au projet de plan" (Moniteur belge du 14 juin 2001, p. 19.994);

Considérant que l'acte attaqué se réfère en outre aux principes du P.R.D. relatifs à la protection du logement; qu'il se fonde sur les critères méthodologiques qui ont présidé à l'élaboration du second projet de PRAS et sur la volonté de la partie adverse de ne pas multiplier les zones administratives;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation de la politique de l'aménagement du territoire à celle de la partie adverse; qu'il n'est pas établi que les erreurs de fait dénoncées par la requérante, dont certaines sont a priori favorables à la création d'une zone administrative, auraient été déterminantes dans le choix de l'affectation de ses biens en zone de forte mixité; que le premier moyen, en sa première branche, n'est pas fondé;

Considérant, quant à la seconde branche du moyen, qu'en règle il n'incombe pas à l'autorité administrative de réfuter tous les arguments contenus dans les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique et qu'il est satisfait à l'obligation d'examen des réclamations lorsque l'autorité, plutôt que de répondre directement et systématiquement à toutes les critiques formulées à l'encontre du projet soumis à enquête, indique les motifs justifiant son appréciation selon laquelle le projet est admissible;

Considérant que l'acte attaqué fait mention de la réclamation de la requérante comme suit :

" Considérant qu'une seconde réclamation demande d'affecter les deux îlots situés entre la rue Ducale et le boulevard du Régent en zone administrative plutôt qu'en zone de forte mixité en invoquant l'affectation de ces deux îlots en zone administrative au plan de secteur et en périmètre administratif métropolitain par le PRD, en estimant que compte tenu de ces prescriptions réglementaires historiques, il ne s'en est suivi aucune atteinte au patrimoine architectural de la rue Ducale;

Que cette seconde réclamation estime qu'il importe que les prescriptions du PRAS ne soient pas de nature à introduire un régime discriminatoire au détriment de propriétaires qui n'appartiendraient pas à la catégorie des autorités publiques, ce qui résulterait de la modification d'affectation (zone administrative en zone de forte mixité);

Qu'elle avance encore que la nuisance induite par la circulation permanente le long d'une voirie métropolitaine et long de la rue Ducale, directement liée aux axes métropolitains des rues de la Loi et Belliard, est dissuasive pour le logement, que le manque de parking dans les deux îlots renforce cette dissuasion, même pour le logement et que la proximité de plusieurs modes de transport en commun, outre les voies de communication, est un élément d'attractivité souligné par le projet de PRAS qui devrait favoriser leur maintien en zone administrative" (Moniteur belge du 14 juin 2001, p. 19.993);

Considérant qu'il s'ensuit que la réclamation de la requérante a bien été prise en considération; que les motifs qui fondent l'acte attaqué reproduits ci-avant lui permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a décidé d'affecter ses biens en zone de forte mixité; que la seconde branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 23 et 26 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (O.P.U.), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du défaut de motifs matériellement exacts, pertinents et légalement admissibles; que, selon la requérante, l'acte attaqué affecte les deux îlots précités en zone de forte mixité plutôt qu'en zone administrative sans réserver aucune réponse à sa réclamation du 17 décembre 1999, en ce qu'elle rappelait que les prescriptions propres à la zone administrative permettent de préserver la faible mixité existant actuellement dans ces deux îlots et en ce qu'elle dénonçait que l'affectation des deux îlots précités en zone de forte mixité ferait naître une discrimination entre, d'une part, les fonctions administratives et de gestion liées à l'accomplissement de certaines missions d'intérêt général ou public, et, d'autre part, les fonctions administratives et de gestion qui ne sont pas liées à l'accomplissement de telles missions et les activités des entreprises de service intellectuel; que la requérante expose que, dans sa réclamation, elle relevait en effet que la première catégorie de fonctions définie ci-dessus pourrait encore être autorisée dans les deux îlots litigieux s'ils étaient affectés en zone de forte mixité, cette catégorie de fonction n'étant jamais soumise au respect de la carte des soldes de bureaux encore admissibles (la CaSBEA),

que, par contre, la seconde catégorie de fonctions précédemment définie étant soumise au respect de la CaSBEA lorsqu'elle se situe en zone de forte mixité, elle ne pourrait plus être autorisée dans les deux îlots litigieux s'ils étaient affectés en zone de forte mixité, la maille dans laquelle ceux-ci sont situés étant saturée et que cette discrimination n'existerait pas si ces deux îlots étaient maintenus en zone administrative, la seconde catégorie de fonctions n'étant pas soumise au respect de la CaSBEA dans une telle zone; que, selon la requérante, l'acte attaqué devait, au regard des exigences de motivation formelle, être dûment motivé par rapport aux réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PRAS et que la réponse motivée aux réclamations fait partie des considérations de fait et de droit dont la loi précitée du 29 juillet 1991 exige l'indication dans l'acte lui-même; que la requérante prétend que l'acte attaqué affecte les deux îlots précités en zone de forte mixité plutôt qu'en zone administrative au motif que "la typologie des constructions de ces îlots et les prescriptions réglementaires historiques qui s'y appliquent incitent à conserver une zone d'affectation permettant une plus grande mixité", alors que la situation existante de fait de ces constructions démontre que la typologie de celles-ci et les prescriptions réglementaires historiques qui s'y appliquent déjà ne sont pas un incitant suffisant à la création de nouveaux logements dans ces îlots compte tenu, notamment, de la circulation dense existant autour de ceux-ci et de l'absence de parking intérieur pour 17 des 21 immeubles situés dans ces deux îlots, rue Ducale; qu'elle affirme que l'acte attaqué affecte les deux îlots précités en zone de forte mixité plutôt qu'en zone administrative aux motifs que les deux îlots ne seraient pas situés aux abords immédiats d'une grande gare, que certaines parcelles situées le long du boulevard du Régent comporteraient des logements et que la circulation, si importante soit-elle, ne pourrait justifier ipso facto l'affectation administrative des lieux; qu'elle souligne que ces deux îlots sont situés à proximité de la gare centrale, de la gare du Quartier Léopold et de la gare Schuman (à environ 500 mètres toutes les trois); qu'ils se situent à proximité des transports en commun, et notamment de la station de métro "Arts-Loi" qui est une des principales stations de métro de Bruxelles et qui est située au coin de l'un d'eux, et de la station "Parc" située à environ 200 mètres; qu'elle relève que l'acte attaqué précise lui-même qu'il reprend la logique du plan régional de développement qui a désigné un certain nombre de périmètres préférentiels pour l'accueil des bureaux afin de localiser les grandes concentrations administratives à proximité des noeuds de transports en commun (Moniteur belge du 14 juin 2001, p. 19.793) et que, selon le P.R.D., le quartier de la gare centrale et le quartier Léopold constituent de tels périmètres préférentiels (voy. le projet de ville décrit par le P.R.D., Moniteur belge du 27 mars 1995, p. 7.230); qu'elle relève qu'il existe en réalité peu de logements le long du boulevard du Régent, que la prescription générale 0.12 de l'acte attaqué, comme l'a lui-même relevé ce dernier, permet de préserver ces logements et

que cette prescription est applicable tant en zone administrative qu'en zone de forte mixité; qu'enfin, selon elle, la circonstance que ces deux îlots soient principalement affectés en fait aux bureaux et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public démontre que la circulation dense autour de ces deux îlots et l'absence de disponibilité de parkings privés aux alentours y découragent la création de nouveaux logements; que la requérante souligne enfin que l'acte attaqué affecte les deux îlots précités en zone de forte mixité plutôt qu'en zone administrative aux motifs que les logements présents dans les îlots précités ne pourront pas être réaffectés ultérieurement en bureaux en dehors des conditions de la prescription générale 0.12, que les immeubles classés pourront être réaffectés en bureaux dans les conditions de la prescription générale 0.8 du plan sans respecter la prescription générale 0.14, que les missions diplomatiques sont considérées aux termes du glossaire du plan comme des équipements d'intérêt collectif ou de service public, qu'il permet l'installation d'activités de production de biens immatériels nonobstant l'application de la CaSBEA dans les conditions de la prescription générale 0.14 et que les biens occupés par le bureau bénéficient de la clause de sauvegarde amendée (Moniteur belge du 14 juin 2001, p. 19.994); qu'elle prétend que ces deux îlots comprennent un seul immeuble classé, à savoir l'immeuble situé au n° 31 du boulevard du Régent; que, selon elle, les immeubles situés le long de la rue Ducale en face du parc royal, bien qu'ils soient soumis à un ensemble de prescriptions réglementaires datant de 1778 qui produisent des effets similaires à un classement, ne sont pas classés et ne peuvent dès lors bénéficier de la prescription générale 0.8 de l'acte attaqué; qu'à son estime, la protection dont bénéficient les logements existant dans ces deux îlots en vertu de la prescription générale 0.12 de l'acte attaqué ne supprime pas toute possibilité d'extension des bureaux existant dans ces deux îlots; que, selon elle, la clause de sauvegarde contenue dans la prescription 0.14 du PRAS ne permet pas d'accroître la superficie actuelle des bureaux existants de plus de 20 p.c. et que le fait que les missions diplomatiques soient considérées aux termes du glossaire de l'acte attaqué comme des équipements d'intérêt collectif ou de service public ne permet pas de justifier l'affectation de ces deux îlots en zone de forte mixité, bien au contraire puisqu'il ne s'agit pas de logements;

Considérant qu'ainsi qu'il en a déjà été décidé lors de l'examen du premier moyen, la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'est pas applicable en l'espèce; qu'à cet égard, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci mais que cela n'implique pas que l'autorité est tenue de répondre individuellement à chaque

réclamation; qu'il peut être admis que l'autorité ne rencontre pas individuellement une réclamation s'il apparaît que l'auteur de celle-ci peut y trouver une réponse soit dans une directive générale que s'est fixée l'autorité pour l'examen et l'appréciation de réclamations du même type, soit à l'occasion de la réponse donnée à une autre réclamation ou à un autre avis, et pour autant que la prise de position à laquelle il est fait référence soit clairement applicable à sa réclamation individuelle; qu'il est satisfait à l'obligation d'examen des réclamations lorsque l'autorité, plutôt que de répondre directement et systématiquement à toutes les critiques formulées à l'encontre du projet soumis à enquête, indique les motifs justifiant son appréciation selon laquelle le projet est admissible;

Considérant qu'en l'espèce, la réclamation du 17 décembre 1999 de la requérante dénonçait notamment ce qui suit :

" (...)

Vu l'importance dominante au sein des îlots des implantations citées ci-avant, la réduction de la surface de bureaux admissible à 18% de l'existant est une mesure irréaliste dont la conséquence serait d'empêcher la réalisation de tout projet qui ne dépendrait pas des missions diplomatiques et autorités publiques.

En effet :

- la prescription générale 0.6 (MB idem, p. 32540) prévoit que les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans toutes les zones.
- au sein de la prescription générale 0.11 (MB idem, p. 32542) apparaît, en zone de forte mixité comme en zone administrative, une possibilité particulière de modification d'un logement pour permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif de service public.
- au surplus, tels équipements ont l'avantage supplémentaire de ne pas être comptabilisés au titre des superficies de bureaux admissibles (MB idem, p. 32803, avant-dernier paragraphe).

Ces trois prescriptions montrent la discrimination qui frapperait les seuls propriétaires autres que les autorités publiques et les équipements collectifs.

(...)"

Considérant qu'en ce qu'elle dénonce une "discrimination qui frapperait les seuls propriétaires autres que les autorités publiques et les équipements collectifs", la réclamation n'est pas pertinente dès lors que les autorités publiques propriétaires de locaux relevant de la notion de "bureaux" se verraient également, à suivre le raisonnement de la requérante, empêchés de réaliser tout projet relatif à ces locaux;

Considérant que, dans les considérations relatives aux termes "équipement d'intérêt collectif ou de service public", l'arrêté attaqué répond à cet aspect de la réclamation de la requérante, notamment comme suit :

- " Considérant que l'avis rendu par le Conseil d'Etat le 28 mars 2001 (n/ 31.014/4) indique que la définition donnée dans le glossaire aux fonctions de bureaux et d'équipements ne permet pas de les distinguer complètement;

Que ces définitions devraient être plus précises, afin notamment de mieux faire apparaître la distinction entre ces deux catégories et en évitant en tout cas, qu'au sens du PRAS, un local destiné à la gestion ou à l'administration d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public puisse être rangé à la fois dans l'une et dans l'autre de ces catégories;

Considérant qu'à cette question, il peut être répondu que le troisième alinéa de la définition de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public exclut de cette notion les locaux de gestion et d'administration des services publics autres que ceux énumérés aux alinéas 1^{er} et 2;

Qu'il peut s'en déduire que seuls les locaux visés à ces deux premiers alinéas sont soumis aux dispositions relatives aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et qu'ils ne seraient pas soumis au régime des bureaux;

Que s'agissant des locaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'un service public, le régime des bureaux ne serait dès lors applicable qu'à ceux de ces locaux qui concernent des services publics autres que ceux visés aux alinéas 1^{er} et 2;

Que cette distinction vise les services de gestion ou d'administration des pouvoirs locaux, des immeubles abritant les assemblées parlementaires, les équipements scolaires, culturels, sportifs, de santé, de culte reconnu et de morale laïque ainsi que des missions diplomatiques et des postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que des représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats;

Que cette définition de l'équipement recouvre la notion d'équipements telle que définie par le plan de secteur, tel que modifié par le PRD en y apportant toutefois des précisions et en excluant formellement les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics qui sont, quant à eux, inclus dans la notion de bureaux;

Que le plan régional de développement arrêté le 3 mars 1995 a conçu un projet de ville reposant notamment sur la valorisation des équipements ayant un impact direct sur la vie économique et le soutien aux projets culturels dynamiques;

Considérant qu'il ne convient pas, comme le suggère la Commission, «de ne pas faire allusion» aux missions diplomatiques, postes consulaires et autres représentations internationales dans la définition de l'équipement;

Qu'il appartient, au contraire, au PRAS de les définir en vue de pallier à l'incohérence des décisions en matière de permis;

Considérant, comme le relève la Commission, que les missions diplomatiques et autres postes consulaires présentent un enjeu international et politique important vu la reconnaissance de Bruxelles comme siège des principales institutions de l'Union européenne;

Que la présence, sur le territoire de la Région, du Comité des Régions et des Institutions européennes justifie que les missions diplomatiques et autres postes consulaires soient considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Qu'elles remplissent une mission d'intérêt public;

Considérant, toutefois, que seules les entités officiellement représentées auprès des institutions internationales et ne jouant pas un rôle de représentation commerciale justifient de la qualité d'équipement d'intérêt public;

Qu'il convient dès lors de remplacer les termes «les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou décentralisées de ces Etats» par les termes «les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats»;

Considérant que le présent plan régional d'affectation du sol souhaite notamment favoriser l'intégration des équipements d'intérêt collectif ou de service public de proximité tels que les services des pouvoirs locaux en leur permettant de s'installer plus facilement à travers les différentes zones d'habitat et de mixité;

Que dans les services des pouvoirs locaux et au sein des assemblées parlementaires et de leurs services, la mission d'intérêt général prime sur la fonction administrative" (Moniteur belge du 14 juin 2001, pp. 20.265 et 20.266);

Considérant que, dans les considérations relatives aux orientations inscrites au P.R.D., l'acte attaqué rappelle les dix principes du P.R.D. arrêté le 3 mars 1995 et notamment :

- " - l'arrêt de la diffusion du bureau dans l'ensemble de la ville par la désignation de centres préférentiels pour l'accueil des bureaux;
- la valorisation des équipements ayant un impact direct sur la vie économique";

Considérant que, selon l'acte attaqué "le présent plan régional d'affectation du sol se fonde sur les dix principes du plan régional de développement dans les orientations desquelles il s'inscrit, garantissant de la sorte une politique durable et équilibrée de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire" (Moniteur belge du 14 juin 2001, p.19.787);

Considérant que, dans les considérations relatives à la prescription générale 0.14 du plan, l'acte attaqué précise ce qui suit :

- " Considérant que la gestion des activités tertiaires de type «bureaux» est liée à la mixité générale autorisable dans les zones d'habitat et les zones de mixité, au même titre que toutes autres affectations permises dans ces zones;

Que la nécessité d'une telle gestion tient au fait que certains quartiers ou certaines zones de la ville présentent plus d'attractivité que d'autres pour l'accueil de ces activités;

Que la restriction de l'implantation des activités tertiaires se justifie par les nuisances que produit une trop grande diversité de cette fonction dans les quartiers où le logement reste présent, telles que la circulation, la demande de stationnement et la diminution de l'offre pour les autres affectations;

Qu'il convient, dans le respect des objectifs du plan régional de développement, de prendre en considération cette problématique dans les prescriptions du plan régional d'affectation du sol" (Moniteur belge du 14 juin 2001, pp. 19.810-19.811);

Considérant qu'ainsi la partie adverse a exposé les raisons pour lesquelles elle estime que les locaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration des services des pouvoirs locaux, des assemblées parlementaires et de leurs services, des missions diplomatiques, des postes de carrière des Etats reconnus par la Belgique et des représentations des entités fédérées ou assimilées des Etats reconnus par la Belgique relèvent des équipements collectifs et se distinguent des locaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant et les activités des entreprises de services intellectuels; que dès lors que la requérante ne conteste pas, en soi, les explications fournies par la partie adverse à cet égard et à défaut d'établir une identité de situation entre les deux types de locaux considérés, la discrimination dénoncée par la requérante n'est pas pertinente; que la requérante peut trouver une réponse à sa réclamation dans les considérations relatives aux orientations inscrites dans le P.R.D., et à la prescription 0.14 du plan; qu'ainsi qu'il a été décidé lors de l'examen du premier moyen de la requête, les motifs qui sous-tendent l'acte attaqué permettent à la requérante de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a décidé d'affecter ses biens en zone de forte mixité; que ces motifs sont exacts, pertinents et légalement admissibles;

Considérant que si la distance qui sépare les îlots considérés des gares centrale, du Quartier Léopold et Schuman, soit environ 500 mètres, témoigne d'une certaine proximité, celle-ci ne saurait pour autant être qualifiée de "proximité immédiate"; qu'il n'est pas contesté que certaines parcelles situées le long du boulevard du Régent comportent du logement; que le motif de l'acte attaqué selon lequel la typologie des constructions des îlots considérés et les prescriptions réglementaires historiques qui s'y appliquent sont de nature à inciter à conserver une zone d'affectation permettant une plus grande mixité, ne paraît pas erroné; que la circulation importante aux abords des îlots considérés n'a pas pour effet d'empêcher irrémédiablement la création de nouveaux logements à cet endroit;

Considérant que lorsque la requérante fait valoir que ces circonstances sont de nature à justifier l'inscription des biens en zone administrative, elle substitue son appréciation à celle portée par la partie adverse; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat

d'intervenir comme arbitre de ces conceptions différentes, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation, ce qu'en l'espèce, la requérante ne dénonce pas dans sa requête en annulation; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 23 et 26 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (O.P.U.), du principe général de droit qui exige que, à peine d'être arbitraire, tout acte administratif repose sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles en droit et en fait, de l'absence d'examen sérieux et concret du dossier et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en particulier de ses articles 2 et 3; qu'elle fait valoir en substance que la maille "Bruxelles - 03" de la carte n° 4 de l'acte attaqué indiquant le solde des bureaux admissibles par maille et par type de zone, maille dans laquelle se trouvent les deux îlots litigieux, prévoit un solde négatif de bureaux de - 24.901 m²; que, selon la requérante, pour établir la carte du solde des bureaux admissibles, l'acte attaqué s'est basé sur la situation existante des bureaux à Bruxelles alors que la situation existante de fait de ladite maille, dans laquelle se trouvent les deux îlots litigieux, est décrite de manière erronée par l'acte attaqué puisqu'il qualifie de "bureaux" des immeubles affectés en fait à des équipements d'intérêt collectif et qu'il qualifie d'"équipements d'intérêt collectif ou de service public" des immeubles qui sont affectés en fait à des bureaux; qu'elle reprend à cet égard la situation des immeubles situés aux n^{os} 7-9 de la rue Ducale et aux n^{os} 2 et 8 de la rue Lambermont, 43 de la rue Ducale, 9 et 11 de la rue de la Loi, celle des immeubles occupés par le cercle Gaulois à l'arrière du théâtre du Parc et de celui qui est occupé par le cercle de la Warande, celle des immeubles situés au n^o 26 du boulevard du Régent et aux n^{os} 1, 3, 5, 7 et 9 de la rue Zinner;

Considérant que la requérante n'a pas intérêt à invoquer ce moyen dans la mesure où elle bénéficie de la clause de sauvegarde inscrite dans la prescription générale 0.9 du PRAS qui lui permet d'augmenter la superficie de ses bureaux de 20 p.c., nonobstant l'application du système des "mailles prévues" dans la prescription 0.14. du plan; qu'elle n'établit pas qu'elle pourrait, au regard des prescriptions urbanistiques historiques particulières applicables à ses immeubles, augmenter la superficie de ses bureaux dans une mesure plus importante; que le moyen ne peut être retenu;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation du principe d'égalité et de non-discrimination consacré par les articles 10 et 11 de la Constitution; qu'elle soutient qu'en affectant les deux îlots précités en zone de forte

mixité plutôt qu'en zone administrative, l'acte attaqué traite de façon différente deux types de fonctions similaires sans justification raisonnable, à savoir :

- d'une part, les travaux de gestion ou d'administration des services des pouvoirs locaux, des assemblées parlementaires et de leurs services, des missions diplomatiques, des postes consulaires de carrières des Etats reconnus par la Belgique et des représentations des entités fédérées ou assimilées des Etats reconnus par la Belgique (première catégorie de fonctions concernée);
- d'autre part, les travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un indépendant, ou d'un commerçant et les activités des entreprises des services intellectuels à l'exclusion des activités de production des services matériels de biens immatériels (seconde catégorie de fonctions concernée);

Considérant qu'ainsi qu'il en a été décidé lors de l'examen du deuxième moyen, la partie adverse a exposé les raisons pour lesquelles elle estime que les locaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration des services des pouvoirs locaux, des assemblées parlementaires et de leurs services, des missions diplomatiques, des postes de carrière des Etats reconnus par la Belgique et des représentations des entités fédérées ou assimilées des Etats reconnus par la Belgique relèvent des équipements collectifs et se distinguent des locaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant et les activités des entreprises de services intellectuels; que dès lors que la requérante ne conteste pas, en soi, les explications fournies par la partie adverse à cet égard et à défaut, pour la requérante, d'établir une identité de situation entre ces deux types de locaux, la discrimination dénoncée n'est pas pertinente; que le quatrième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit décembre deux mille huit par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.