

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 196.034 du 15 septembre 2009

A 117.266/XV-1034

En cause : **la Ville de Bruxelles,**  
ayant élu domicile chez  
Me B. DEWIT, avocat,  
Place Albert Leemans 20  
1050 Bruxelles,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale,**  
ayant élu domicile chez  
Me Ph. COENRAETS, avocat,  
boulevard de la Cambre 27  
1000 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XV<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 21 février 2002 par la ville de Bruxelles qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 24 décembre 2001 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la ville de Prague et portant sur des travaux d'aménagement de l'immeuble situé avenue Palmerston, 16 à 1000 Bruxelles;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 10 août 2009 fixant l'affaire à l'audience du 8 septembre 2009 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LAICH, *loco* Me B. DEWIT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

1. Le 8 mars 2001, la ville de Prague a introduit auprès de la ville de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme concernant l'immeuble situé avenue Palmerston, n° 16 à Bruxelles. Cette demande visait à modifier la destination de l'immeuble afin d'y aménager des locaux destinés à recevoir la délégation de la ville de Prague auprès de l'Union européenne.
2. L'enquête publique relative à cette demande de permis d'urbanisme se déroule du 8 au 22 juin 2001. Elle suscite deux «réactions», que ni les pièces du dossier soumis au Conseil d'Etat ni le procès-verbal de la réunion de la commission de concertation ne détaillent.
3. La commission de concertation émet le 3 juillet 2001 un avis majoritairement défavorable. Les représentants de la ville de Bruxelles, de l'I.B.G.E. et de la S.D.R.B. estiment «qu'il s'agit d'une affectation qui est davantage assimilée à des bureaux, que les m<sup>2</sup> dépassent ceux autorisés par la CASBA» et soulignent «la mauvaise qualité des logements». Par contre, les représentants de l'Administration régionale de l'aménagement du territoire et du logement et du Service des monuments et des sites au sein de la commission s'abstiennent.
4. Le 5 octobre suivant, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande de permis. La motivation fait notamment référence à une note explicative complémen-

taire du 3 octobre 2001 détaillant les superficies de l'immeuble par affectations et précisant l'utilisation projetée; l'avis est favorable sous réserve que «les plans doivent être corrigés en fonction de la note explicative détaillant l'utilisation des locaux préalablement à la délivrance du permis».

5. Par une lettre datée du 12 novembre 2001, l'architecte de la requérante invite le fonctionnaire délégué à statuer sur la demande de permis d'urbanisme, en application de l'article 128 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme (OPU).

6. Le 22 novembre 2001, la ville de Bruxelles adopte une décision de refus de permis, au motif essentiellement de la non-conformité de la demande au regard des prescriptions du PRAS.

Le 7 décembre suivant, le fonctionnaire délégué prend une décision de suspension du refus de permis d'urbanisme, au motif que «le demandeur a introduit régulièrement une saisine au fonctionnaire délégué conformément à l'article 128 de l'OPU en date du 13/11/2001 dessaisissant ainsi le collège de la Ville de Bruxelles dans la procédure d'instruction du permis d'urbanisme».

Le refus ainsi suspendu sera ensuite annulé par une décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale datée du 7 février 2002.

7. Le 18 décembre 2001, le fonctionnaire délégué fait application de l'article 152<sup>quater</sup> de l'OPU et impose au demandeur de permis des modifications aux plans initiaux, dans le but d'«agencer l'organisation interne de l'immeuble en ne prévoyant que deux affectations principales, telles qu'elles existaient à savoir d'une part un équipement d'intérêt collectif ou de service public et d'autre part un logement avec bureau accessoire».

8. Enfin, et à la suite du dépôt à la date du 21 décembre de plans modifiés par l'architecte de la ville de Prague, le fonctionnaire délégué délivre le 24 décembre 2001 le permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours; il est motivé ainsi qu'il suit:

« **Article 1er.** Le permis est délivré à la Ville de Prague pour les motifs suivants :  
Considérant que la demande vise à destiner l'immeuble à la Délégation de la Ville de Prague auprès de l'Union européenne;

Considérant que la demande se situe au PRAS en zone d'habitation et à prédominance résidentielle, en zone et site d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant;

Considérant que la mise en vigueur du PRAS le 29/06/2001 a modifié l'instruction de la demande en cours;

Considérant les réactions à l'enquête publique;

Considérant que le sous-sol et le rez-de-chaussée étaient occupés par un cabinet dentaire;

Considérant que les professions médicales sont considérées au PRAS comme équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant que l'occupation existante se ventilait d'une part, en 236 m<sup>2</sup> d'équipement d'intérêt collectif, et d'autre part, en 423 m<sup>2</sup> de logement;

Considérant que la Délégation de la Ville de Prague, au vu des explications fournies par le demandeur et l'architecte, comportera d'une part, des locaux destinés aux rencontres à caractère social, culturel et économique qui peuvent être considérés comme une installation affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou publique et, d'autre part, des locaux destinés à la résidence du chef de la délégation comprenant pour partie ses bureaux;

Considérant que la création de bureaux ne peut être autorisée étant donné qu'où se situe le bien, la maille n/ BRU-04 indiquée dans la carte des soldes de bureaux admissibles du PRAS est négative;

Considérant que le projet a été modifié en application de l'article 152 quater (note FD ci-annexée du 18/12/2001) et conformément aux conditions imposées;

Considérant que ces modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux;

Considérant que l'occupation projetée des locaux suite aux conditions imposées en application de l'article 152<sup>quater</sup> peut être ventilée en 232 m<sup>2</sup> d'équipement et en 427 m<sup>2</sup> de logement, dont 174 m<sup>2</sup> sont occupés par des bureaux accessoires à la résidence principale du chef de la délégation de la Ville de Prague;

Considérant dès lors que la demande visant à destiner l'immeuble à la Délégation de la Ville de Prague est conforme aux affectations autorisées par le PRAS étant donné que:

- l'affectation d'équipement d'intérêt collectif est maintenue et sa superficie reste inférieure à 250 m<sup>2</sup>;
- la superficie de logement reste équivalente;
- la partie destinée au bureau accessoire est inférieure à 200 m<sup>2</sup> et inférieure aux 45% de la superficie du logement;

Considérant qu'il n'y a aucune modification de l'extérieur de l'immeuble par rapport au projet initial;

Considérant qu'il n'y a pas de nouveaux motifs nécessitant des mesures particulières de publicité;

Considérant que les transformations sont mineures et que l'occupation projetée permettra de mettre en valeur les qualités patrimoniales de l'immeuble;

Considérant l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites du 27/06/2001;

**Article 2.** Le titulaire du permis devra:

1/ respecter les conditions suivantes :

- utiliser les locaux du rez-de-chaussée à destination d'équipement d'intérêt collectif prioritairement à des activités ouvertes au public; le bureau doit rester accessoire au résident de l'immeuble;
- se conformer aux plans A3 00 jusqu'à A3 17 datés du 23/02/2001, remplacés par les plans indice PRA B01 jusqu'à PRA B06 datés du 20/12/2001 et cachetés par la Région de Bruxelles-Capitale;
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/06/2001, ses références: A.2001.0500/22/BUM/dm, qu'il y a lieu de faire adapter en fonction des modifications apportées au projet suite à l'application de l'article 152<sup>quater</sup>;
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc...). (...).

9. A la date du 11 mai 2009, l'avocat de la ville requérante a adressé à l'auditeur chargé de l'instruction du dossier un rapport établi par le département «Urbanisme, plan et

autorisations», à la suite d'une visite effectuée le 6 mai précédent, et qui indique que l'occupation réelle des locaux de l'immeuble situé avenue Palmerston 16 «ne correspond pas complètement au permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué».

Plus particulièrement, ce rapport mentionne que le sous-sol et le rez-de-chaussée sont affectés à une «galerie-salle d'exposition» et à un «salon de réception», que l'entresol est affecté à un «logement/studio radio tchèque», tandis que les étages sont occupés par un «bureau», par «l'appartement du responsable» et par deux «chambres d'invités». Le même rapport indique que «selon la personne présente sur place, l'appartement du responsable serait occupé une semaine sur quatre»;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale, partie adverse, soulève une exception d'irrecevabilité du recours liée au défaut d'intérêt de la requérante; qu'elle soutient que la ville de Bruxelles aurait pu refuser elle-même le permis d'urbanisme litigieux et empêcher le fonctionnaire délégué de se substituer à elle si elle avait pris sa décision dans les délais légaux requis; qu'elle estime qu'à défaut de l'avoir fait, la ville de Bruxelles ne justifie pas de l'intérêt légal requis pour solliciter l'annulation du permis concerné;

Considérant que, compte tenu des pouvoirs qui lui sont accordés en matière d'urbanisme, une commune a intérêt à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire, quelle qu'ait été son attitude lors de l'instruction de la demande; qu'il en va d'autant plus ainsi qu'en l'espèce la ville de Bruxelles a considéré, en adoptant le 22 novembre 2001 une décision de refus de permis, que le projet n'était pas conforme aux prescriptions du PRAS en ce qu'il entraînait la suppression de logements au profit d'une affectation en bureaux;

Considérant également que le refus de permis par la ville de Bruxelles est antérieur à la décision du fonctionnaire délégué d'imposer de nouvelles conditions et un projet modifié; que la ville a dès lors intérêt à poursuivre l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué sur la base de plans modifiés, un tel acte compromettant l'exercice normal des compétences propres à la ville; qu'il s'ensuit que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse doit être rejetée;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 0.12 du Plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale (PRAS); qu'elle fait tout d'abord observer qu'à l'exception du sous-sol et du rez-de-chaussée occupé par un cabinet dentaire soit 236 m<sup>2</sup>, l'immeuble

en cause était affecté essentiellement à du logement (à concurrence de 428 m<sup>2</sup>); qu'elle soutient que le projet de la ville de Prague tend clairement à changer l'affectation de la plus grande partie de l'immeuble en une affectation de bureaux et souligne que le fonctionnaire délégué a indiqué lui-même dans le huitième considérant (lire en réalité: «le neuvième») de la motivation du permis délivré que la création de bureaux n'est pas possible étant donné qu'à l'endroit où se situe le bien «la maille n/ BRU-04 indiquée dans la carte des soldes de bureaux admissibles du PRAS est négative»; que la partie requérante relève que si le fonctionnaire délégué a invité la ville de Prague à modifier son projet, en qualifiant le changement d'affectation du logement en «bureau accessoire» au logement, la même partie requérante soutient que ce changement est purement formel dès lors qu'en réalité, la nouvelle affectation est bien une affectation en bureaux et non en «bureaux accessoires» au logement, et que le projet même modifié entraîne la suppression pure et simple de logements; qu'à cet égard, la requérante fait observer qu'à l'examen du projet, tant le sous-sol que le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble, soit 407,47 m<sup>2</sup> sur une superficie de 749,91 m<sup>2</sup>, seront utilisés à des fins de bureaux, tandis qu'il ressort du tableau de répartition établi par l'architecte de la ville de Prague que la partie de l'immeuble effectivement réservée au logement est réduite de 423,13 m<sup>2</sup> (situation précédente) à 252,18 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 170,95 m<sup>2</sup>;

Considérant que la partie requérante fait ensuite référence à l'article 0.12 du PRAS, qui fixe les conditions auxquelles la modification de la destination d'un logement peut être autorisée en zone d'habitation à prédominance résidentielle; qu'elle estime qu'en l'espèce les conditions fixées par le fonctionnaire délégué ne respectent aucune des exigences de l'article 0.12 du PRAS; qu'elle souligne ainsi qu'à supposer que les bureaux soient «accessoires» au logement, il ne s'agit cependant pas de «l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel accessoire au logement», comme le prévoient les points 2/ et 3/ de l'article 0.12 précité; qu'enfin, faisant référence au glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions du PRAS, la requérante souligne que le terme «accessoire» signifie «complémentaire de l'affectation principale et de superficie relative généralement faible», alors qu'en l'espèce l'affectation principale de l'immeuble concerné est bien du bureau et que les bureaux qualifiés d'«accessoires» par le fonctionnaire délégué représentent une surface totale de 174 m<sup>2</sup>, ce qui n'a rien de «faible»;

Considérant que la prescription 0.12 du PRAS dont la violation est alléguée par la requérante porte notamment ce qui suit:

« La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en

zone de forte mixité ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

(...)

2/ permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45 % de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient :

a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité;  
b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité;

3/ permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15 % de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage;

4/ permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;

(...).»;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif, et plus particulièrement des plans, que le projet d'implantation de la ville de Prague autorisé par le permis d'urbanisme litigieux concerne:

- au sous-sol de l'immeuble: un espace de bureaux pour deux membres du personnel administratif, des archives et un espace pour servir de «catering» extérieur;
- au rez-de-chaussée: un espace polyvalent destiné à des réunions, de la musique de chambre, des expositions, l'accueil de visiteurs, ...;
- au premier étage: le bureau du chef de la délégation de la ville de Prague et une salle de réunion pouvant accueillir deux postes de travail éventuels;
- au deuxième étage: deux appartements comprenant chacun une chambre et une salle de bains, et pour l'un d'eux un hall de nuit;
- au troisième étage: un appartement et une chambre d'amis;

Considérant, s'agissant tout d'abord du rez-de-chaussée et du sous-sol de l'immeuble, qu'avant son acquisition par la ville de Prague, ceux-ci étaient occupés par un cabinet dentaire avec salle d'attente et constituaient dès lors, au sens du PRAS, un équipement d'intérêt collectif ou de service public; qu'il s'ensuit que la prescription 0.12 du PRAS ne saurait être applicable au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble puisque ceux-ci avaient dès avant la demande de permis une affectation autre que celle de logement et que cette prescription ne vise que «la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement»; qu'il n'y a pas davantage lieu de s'interroger, comme le fait la partie requérante, sur le fait de savoir si l'aspect social et culturel de la mission de la ville de Prague est suffisamment précis pour conclure que les locaux en question seraient affectés à une mission d'intérêt général ou public;

Considérant, en ce qui concerne le premier étage de l'immeuble, entièrement affecté à l'usage de «bureaux accessoires au logement» à concurrence de 144,07 m<sup>2</sup> alors que cet étage était auparavant affecté au logement, qu'il convient de se référer au glossaire du PRAS, qui définit notamment le «bureau» comme étant «un local affecté aux activités des entreprises de services intellectuels»; que tel est bien le cas des bureaux en cause qui se rattachent, comme l'expose la partie adverse, à «l'organisation d'un service de prospection économique, culturel et social et de relations publiques au profit de la ville de Prague et de ses entreprises»; qu'il s'ensuit qu'une telle affectation doit être considérée comme entrant dans les conditions prévues par la prescription 0.12, point 2/, du PRAS, laquelle autorise la modification de la destination du logement afin de «permettre l'activité d'une entreprise de service intellectuel»; qu'il y a lieu également, en se fondant sur la note intitulée «Repartition (*sic*) des surface(s) dans le bâtiment rue Palmerston 16 1000 Bruxelles» communiquée au fonctionnaire délégué le 21 décembre 2001 par l'architecte de la ville de Prague, de relever que l'affectation en bureaux accessoires à la résidence du chef de la délégation de la ville de Prague (soit 144,07 m<sup>2</sup> sur une surface totale de 427 m<sup>2</sup> de logement) respecte les conditions énoncées à la prescription 0.12, 2/, du PRAS, c'est-à-dire que la superficie plancher réservée à l'activité d'entreprise de service intellectuel reste limitée à 45 % de la surface totale du logement et soit accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité; qu'à ce dernier point de vue, la partie requérante ne saurait être suivie lorsqu'elle soutient que la notion d'«accessoire» doit être comprise comme étant «complémentaire de l'affectation principale et de superficie relative généralement faible», ce qui empêcherait le projet litigieux qui permet une surface importante de bureaux accessoires de moins de 45 % (en l'espèce 34 %) de la surface de logement; qu'une telle interprétation de la notion d'«accessoire» ne peut être suivie, étant donné qu'elle rendrait inapplicable la prescription 0.12, 2/, du PRAS, qui prévoit expressément une limite de 45 %;

Considérant qu'il résulte de ces développements que le fonctionnaire délégué a pu, au vu des explications fournies par le demandeur de permis et son architecte quant à l'affectation des différentes parties de l'immeuble, autoriser le projet contesté, qui respecte la prescription 0.12 du PRAS; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'un second moyen est pris de «la violation du principe général de droit selon lequel tout acte administratif repose sur des causes et des motifs légalement admissibles, de l'erreur ou de la contrariété dans les causes ou les motifs et de la violation de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle

des actes administratifs; que dans une première branche du moyen, la requérante critique la motivation de l'acte attaqué qui fait référence à la maille n/ BRU-04 indiquée dans la carte des soldes de bureaux admissibles du PRAS ainsi qu'aux exigences imposées par l'article 0.14, alinéa 4, 2/, du PRAS et relatives à la superficie des bureaux, et soutient que cette motivation est erronée car elle ne concerne que «l'admissibilité de bureaux» et ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de «bureaux accessoires»; qu'elle estime que la motivation de la décision attaquée est également inexacte en ce qu'elle affirme que l'occupation projetée des locaux réserve 427 m<sup>2</sup> au logement, étant donné qu'il faut déduire 174 m<sup>2</sup> de bureaux, ce qui réduit la part de logement à 252 m<sup>2</sup> par rapport à 423 m<sup>2</sup> au départ; que dans une deuxième branche de son moyen, la requérante estime que la référence aux prescriptions du PRAS relatives à «l'admissibilité» de bureaux démontre que le fonctionnaire délégué admet implicitement que l'affectation réelle du bien est une affectation de bureaux et non de «bureaux accessoires», en sorte qu'il y a selon elle contrariété dans les motifs de la décision, ce qui doit entraîner son annulation; qu'enfin, dans une troisième branche, la requérante affirme qu'il ressort des arguments développés dans les première et deuxième branches que le permis attaqué n'est pas adéquatement motivé, contrairement à ce qu'impose l'article 3 de la loi précitée du 29 juillet 1991;

Considérant que dans son dernier mémoire (intitulé erronément «mémoire ampliatif»), la requérante soutient encore que «la représentation des superficies est tronquée, afin de faire artificiellement admettre ce que les faits objectifs contredisent, à savoir que les bureaux ne seraient qu'accessoires au logement principal»; qu'à cet égard, elle fait largement référence au rapport que son avocat avait adressé le 11 mai 2009 à l'auditeur chargé de l'instruction du dossier, en soulignant que ce rapport établi par le département «Urbanisme, plan et autorisations» de la ville de Bruxelles, à la suite d'une visite effectuée le 6 mai précédent, indique que l'occupation réelle des locaux de l'immeuble situé avenue Palmerston 16 «ne correspond pas complètement au permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué»; qu'elle y voit une confirmation que les bureaux de l'immeuble ne sont en rien «accessoires», contrairement à la motivation figurant dans le permis attaqué;

Considérant que la prescription 0.14 du PRAS, invoquée par la requérante dans les développements de son moyen, prévoit ce qui suit à propos des surfaces admissibles de bureaux:

« La carte des soldes de bureaux admissibles du plan indique, par maille, le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels encore admissibles à l'entrée en vigueur du plan au sein des zones d'habitat, d'une part, et au sein des zones de mixité, d'autre part.  
(...)

Pour le respect de la carte des soldes de superficies de bureaux admissibles et pour sa mise à jour, il n'est pas tenu compte:

1/ des superficies de plancher de bureaux inférieures ou égales à 75 m<sup>2</sup>;

2/ des superficies de plancher de bureaux supérieures à 75 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, pour autant que la superficie de plancher soit limitée à 45 % de la superficie totale du logement existant et que ces bureaux soient:

a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité;

b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité;

(...)»;

qu'il s'ensuit que la référence que fait le treizième considérant de l'acte attaqué aux exigences de la prescription précitée est pertinente puisqu'elle permet de comprendre pourquoi le fonctionnaire délégué a considéré qu'il n'y a pas lieu de tenir compte du fait que la maille n/ BRU-04 indiquée dans la carte des soldes de bureaux admissibles au PRAS est négative; que l'on ne voit pas davantage de contradiction, contrairement à ce que paraît soutenir la requérante, dans le fait de qualifier l'activité concernée de «bureaux accessoires à la résidence principale du chef de la délégation de la ville de Prague» et de se référer simultanément à la prescription 0.14 du PRAS, puisque cette prescription permet précisément de ne pas tenir compte dans certaines limites des superficies de plancher de bureaux «accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité»; qu'en effet, le fait que les bureaux autorisés sont accessoires au logement justifie le fait qu'il n'en soit pas tenu compte dans le respect de la carte des soldes de superficies de bureaux admissibles, dès lors que ce caractère accessoire des bureaux est une condition de cette non prise en compte; que pour le reste, la requérante fait une lecture erronée de la prescription 0.14 du PRAS en soutenant qu'il est inexact d'affirmer, dans la motivation du permis attaqué, que le projet d'occupation des locaux réserve 427 m<sup>2</sup> au logement et qu'il faudrait en déduire 174 m<sup>2</sup> de bureaux, ce qui aurait pour effet de réduire la part du logement à 252 m<sup>2</sup> par rapport à 423,13 m<sup>2</sup> au départ; qu'au contraire, pour l'application de la prescription 0.14 du PRAS, il n'est pas requis que l'affectation principale de l'immeuble soit du logement, mais il faut que l'activité accessoire au logement soit inférieure à 45% de la superficie totale du logement existant, ce qui est le cas en l'espèce; qu'enfin, et ainsi que cela ressort déjà de l'examen du premier moyen, c'est à bon droit que le fonctionnaire délégué, éclairé par le plan de répartition des surfaces dans le bâtiment communiqué le 21 décembre 2001 par l'architecte de la ville de Prague, a considéré que les bureaux du premier étage sont accessoires à la résidence principale du chef de la délégation de la ville de Prague; qu'à cet égard, la partie requérante ne peut être suivie lorsqu'elle prétend contester les superficies mentionnées dans l'acte attaqué, en affirmant qu'il s'agit d'une présentation tronquée des superficies pour faire admettre que les bureaux sont accessoires au logement, alors qu'ils sont en réalité liés aux activités de la délégation; que si la ville requérante se fonde à cet égard sur un rapport de visite établi par ses services

administratifs, signé par une personne («Jan Calcoen») dont la qualité n'est pas indiquée et établi à une date (6 mai 2009) largement postérieure à celle de l'acte attaqué, il ne peut cependant pas être déduit de ce rapport que le fonctionnaire délégué aurait commis, sept ans et demi plus tôt, une erreur de droit ou une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis litigieux sur la base du dossier et des éléments dont il avait connaissance à la date du 24 décembre 2001; qu'au surplus, la lecture du rapport précité montre que le deuxième étage côté rue de l'immeuble litigieux est bien affecté à une «chambre», le 3<sup>ème</sup> étage côté rue à «l'appartement du responsable» et le 3<sup>ème</sup> étage arrière à une autre «chambre», en sorte qu'il ne peut *a priori* être exclu que les bureaux du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>ème</sup> étage arrière soient bien «accessoires à la résidence principale du chef de la délégation de la ville de Prague»; qu'il s'ensuit que l'acte attaqué se fonde sur des motifs cohérents et ne comporte pas les contradictions internes que la requérante y dénonce; que le second moyen n'est pas fondé,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre, le quinze septembre deux mille neuf par :

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| M. LEROY,        | président de chambre, |
| M. QUERTAINMONT, | conseiller d'Etat,    |
| M. KOVALOVSKY,   | conseiller d'Etat,    |
| M. GAYIBOR,      | greffier assumé.      |

Le Greffier assumé,

Le Président,

K.T. GAYIBOR.

M. LEROY.