

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.408 du 13 décembre 2021

A. 223.478/XV-3540

A. 223.517/XV-3548

En cause :

FESTRATE Martine,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tangui VANDENPUT
et Dominique VERMER, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

et

1. **VAN ZUYLEN** Katia,
2. **CALLOUD** Jean-François,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

contre :

la commune de Forest,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe COENRAETS
et Ludovic BURNON, avocats,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la société privée à responsabilité limitée
ACUARIO**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN DER KINDERE
et Charlotte KIN, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

I. Objet des requêtes

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 9 octobre 2017, Martine Festrat demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 13 juillet 2017 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest à la société privée à responsabilité limitée Acuario, ayant pour objet « la modification d'utilisation d'un équipement d'intérêt collectif en commerce et établissement hôtelier », l'ensemble se situant 52, avenue Brugmann (affaire A. 223.478/XV-3540).

Par une requête introduite le 11 octobre 2017, Katia Van Zuylen et Jean-François Calloud demandent l'annulation du même acte (affaire A. 223.517/XV-3548).

II. Procédure

Par des requêtes introduites les 17 novembre et 8 décembre 2017, la société privée à responsabilité limitée Acuario demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans chacune des procédures.

Ces interventions ont été accueillies provisoirement par des ordonnances des 3 et 16 janvier 2018.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Jean-François Neuray, à l'époque premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport commun aux deux affaires sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et adverse ont déposé un dernier mémoire dans les deux affaires.

Par des ordonnances du 24 septembre 2021, les affaires ont été fixées à l'audience du 12 octobre 2021.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^{es} Maximilien Ralet, *loco* M^{es} Tanguy Vandenput et Dominique Vermer, avocats, comparaissant pour la partie requérante dans l'affaire A. 223.478/XV-3540, M^e Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaissant pour les parties requérantes dans l'affaire A.223.517/XV-3548, M^e Ilias Najem, *loco* M^{es} Philippe Coenraets et Ludovic Burnon, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Cédric Rensonnet, *loco* M^{es} Olivia van der Kindere et Charlotte Kin, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-François Neuray, à l'époque premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Rétroactes et faits

1. Les rétroactes, plus amplement décrits dans l'arrêt n° 236.253 du 25 octobre 2016, peuvent être résumés comme il suit.

L'acte attaqué concerne un ancien hôtel de maître, sis au n° 52 de l'avenue Brugmann. Ce bien appartenait à la Région de Bruxelles-Capitale. Il a notamment accueilli différents services de la Commission Royale des Monuments et Sites.

En 2007, il est acheté par la SPRL Food & Wine Academy. À ce moment, l'affectation du bâtiment est celle d'équipement d'intérêt collectif et de service public.

Le 20 septembre 2013, l'un des gérants de la société, introduit une demande de permis d'urbanisme en vue d'un changement d'affectation partiel du bâtiment vers « l'Horeca », pour la création d'un restaurant de quarante couverts. La demande indique que 750 m² seront affectés à une activité commerciale. Elle mentionne notamment que la totalité des 750 m² d'équipements existants en sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage seront utilisés pour le futur commerce.

Le 26 septembre 2013, la SPRL Food & Wine Academy vend le bien litigieux à la partie intervenante, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'urbanisme pour le changement d'affectation en Horeca.

Le 3 décembre, [V.B.] introduit une nouvelle demande ayant le même objet que la première, mais dans laquelle il n'est plus prévu que 145 m² pour l'activité commerciale. Le formulaire mentionne que le commerce projeté ne concerne que 30 m² au sous-sol et 115 m² au rez-de-chaussée.

Le 9 janvier 2014, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse décide d'accorder le permis. Ce permis sera annulé par l'arrêt n° 236.253, précité.

Le 26 février 2014, l'acte authentique de vente de l'immeuble à la partie intervenante est signé.

Aux mois de mai ou juin 2015, l'immeuble commence à être exploité comme restaurant sous l'enseigne « Brugmann » par la société Artemia, qui utilise également la terrasse pour le placement de tables.

Le 24 juin 2015, plusieurs personnes, parmi lesquelles les parties requérantes dans les deux affaires, introduisent une action en référé devant le Tribunal de première instance de Bruxelles, en vue de faire cesser l'utilisation de la terrasse et de la zone de jardin. Cette action est rejetée par une ordonnance du 30 juillet 2015, à défaut d'urgence. Une action au fond introduite par une citation du 3 juillet 2015.

Le 8 juillet 2015, la partie intervenante dépose une demande de permis d'urbanisme en vue du « changement de destination de la partie de la terrasse non située en intérieur d'îlot pour la rattacher au commerce (restaurant) de l'immeuble ».

Le 6 août 2015, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse délivre le permis. Ce permis sera annulé par l'arrêt n° 236.255 du 25 octobre 2016.

Entretemps, le 14 juillet 2015, la partie intervenante dépose une demande de permis d'urbanisme concernant le « changement de destination d'un immeuble mixte (équipement d'intérêt collectif et commerce) vers un établissement hôtelier » comportant deux suites et une chambre.

Le 1^{er} octobre 2015, le collège des bourgmestre et échevins prend la décision d'accorder le permis. Ce permis sera annulé par l'arrêt n° 236.254 du 25 octobre 2016.

2. Le 7 avril 2016, la partie intervenante dépose une nouvelle demande de permis à l'administration communale de la partie adverse, ayant pour objet le changement de destination de l'immeuble litigieux vers un immeuble comprenant une affectation « mixte » établissement hôtelier et commerce (restaurant). Il ressort de la note explicative que cette nouvelle demande vise à répondre aux griefs soulevés par les rapports d'auditorat établis dans le cadre des procédures dirigées à l'encontre des précédents permis. Il y est expliqué que la demande concerne une destination « mixte » : d'une part, un établissement hôtelier de trois chambres s'étendant sur trois étages et, d'autre part, un commerce (restaurant) occupant une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée. Il est précisé que le restaurant sera également accessible à des personnes non-logeantes, raison pour laquelle il est qualifié de « commerce » au sens du PRAS.

3. Le 19 avril 2016, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) donne un avis favorable conditionnel.

4. Le 10 mai 2016, la partie adverse délivre l'accusé de réception de dossier complet.

5. La demande de permis fait l'objet d'un avis d'affichage le 13 mai 2016 et d'une enquête publique entre le 15 et le 29 mai 2016. Celle-ci donne lieu à vingt-quatre réclamations ou observations.

6. La commission de concertation se réunit une première fois le 14 juin 2016. Des compléments d'informations sollicités ayant été apportés par un courrier du 24 juin 2016, une seconde réunion se tient le 28 juin 2016, en présence d'un représentant de l'administration de l'urbanisme.

7. Le 7 juillet 2016, le demandeur dépose des plans modificatifs et une note explicative sur la base de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT). Ceux-ci font, le 7 juillet 2016, l'objet d'un accusé de réception par la commune.

8. La partie adverse délivre le permis le 3 octobre 2016.

9. Le permis fait l'objet de recours en suspension et en annulation introduits par la partie requérante dans la première affaire et par les parties requérantes dans la seconde affaire, notamment.

Les demandes de suspension sont rejetées par les arrêts n° 238.193 et n° 238.194 du 12 mai 2017, à défaut d'urgence.

10. Le 13 juillet 2017, la partie adverse décide de retirer le permis délivré le 13 octobre 2016 et de délivrer un nouveau permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Jonction des affaires

Dès lors que les deux recours portent sur le même permis et que certains moyens sont communs aux deux requêtes, il est conforme à une bonne administration de la justice de joindre les deux affaires.

V. Interventions

La société privée à responsabilité limitée Acuario étant le bénéficiaire de l'acte attaqué, elle a intérêt à intervenir dans les deux procédures.

VI. Deuxième moyen de chaque requête

VI.1. Thèses des parties

VI.1.1. La requête dans l'affaire A. 223.478/XV-3540

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol et, plus particulièrement, de sa prescription particulière 2.3, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, du principe suivant lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs de droit et de fait, justes, exacts, pertinents et légalement admissibles, du principe de précaution et de minutie, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elle fait valoir que le bien litigieux est situé en zone d'habitat au PRAS, que cette zone est affectée à titre principal au logement en application de la prescription particulière 2 et, à titre secondaire et sous conditions, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives, aux bureaux, aux commerces et aux établissements hôteliers.

Elle rappelle que, pour l'affectation aux commerces, la prescription particulière 2.3 du PRAS impose les conditions suivantes :

- « 2.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces.
Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.
La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².
Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :
1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. ».

Le moyen est divisé en deux branches.

Dans une première branche, soulevée à titre principal, elle affirme que le commerce autorisé développe une superficie de plancher supérieure au seuil maximal de 300 m².

Elle reproduit les extraits suivants de la note explicative accompagnant la demande de permis :

- « [...] La demande concerne donc une destination mixte, d'une part, un établissement hôtelier (3 chambres) et, d'autre part, un commerce (restaurant). Le commerce occupera une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée tandis que l'établissement hôtelier s'étendra sur trois étages.

[...]

L'immeuble comprendra également au rez-de-chaussée, un espace de restauration qui aura un rayonnement plus large puisqu'il ne sera pas accessible aux seuls clients de l'hôtel. Ce restaurant étant accessible au public en général il est qualifié de commerce suivant l'avis de Monsieur le Premier Auditeur.

[...]

La salle “restaurant” du 1^{er} étage sera utilisée pour servir les petits déjeuners et repas. Cette salle pourra également être privatisée à la demande pour des événements.

Le restaurant partage certains espaces avec la fonction hôtelière au rez-de-chaussée, à savoir essentiellement la zone d’entrée, W.-C., et la cuisine au sous-sol. La cuisine au rez-de-chaussée est, pour sa part, affectée exclusivement au restaurant car elle n’est ouverte que pendant les heures de service du restaurant et est visible depuis la salle du restaurant, participant de ce fait à son animation. Les superficies concernées ont été réparties proportionnellement entre ces fonctions. [...] ».

Elle déduit de la note explicative adressée à la commission de concertation le 24 juin 2016 que deux fonctions distinctes sont envisagées dans l’immeuble, étant une fonction commerciale (Horeca), d’une part, et une fonction hôtelière, d’autre part, et que ces fonctions disposeront respectivement de surfaces qui leur seront soit exclusivement réservées, soit seront partagées (ou « communes »). Elle observe que les plans joints à la demande de permis d’urbanisme figurent en rouge les surfaces affectées exclusivement au restaurant, en bleu les surfaces affectées exclusivement à l’établissement hôtelier et en brun les surfaces « mixtes » ou « communes » aux deux fonctions.

Elle relève que l’entresol et les étages sont entièrement et exclusivement affectés à l’hôtel et que, « d’après les explications données par la note explicative accompagnant la demande d’autorisation, les “parties communes” situées au niveau -1 et au rez-de-chaussée auraient été réparties entre les deux fonctions sur la base d’une règle “proportionnelle” ». Elle reproduit le cadre VII de l’Annexe I constitutive de la demande de permis, qui se présente comme suit :

CADRE VII		Tableau des superficies de plancher (m²) (remplir les cases pertinentes en fonction du projet)																
AFFECTATION SELON LE GLOSSAIRE DU PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL		ETAT	-3	-2	-1	Total sous-sol	0	Entresol	+1	+2	+3	+5	+6	+7	+8	+9	+10	Total hors-sol
Logement	Existant																	
	Projeté																	
Bureau	Existant																	
	Projeté																	
Equipement d'intérêt collectif ou de service public	Existant				250	250	254	31,5	254	254	64							857,5
	Projeté																	
Commerce	Existant																	
	Projeté				111,6	111,6	160,7	0,0	0,0	0,0	0,0							160,7
Commerce de gros	Existant																	
	Projeté																	
Grand commerce spécialisé	Existant																	
	Projeté																	
Etablissement hôtelier	Existant																	
	Projeté				138,4	138,4	93,3	31,5	254	254	64							697,0
Activités productives	artisanales	Existant																
		Projeté																
	de haute technologie	Existant																
		Projeté																
	industrielles	Existant																
		Projeté																
Activités logistiques	de production de services matériels	Existant																
		Projeté																
	de production de biens matériels	Existant																
		Projeté																
Activités logistiques	Existant																	
	Projeté																	
Dépôt/entreposage	Existant																	
	Projeté																	
Autre : Terrasse (pour info car surface non construite)	Existant						178,60											
	Projeté																	
Total de la superficie plancher		Existant			250	250	254	31,5	254	254	64							857,5
	Projeté				250	250	254	31,5	254	254	64							857,5

Elle illustre la méthode de calcul utilisée par l'exemple suivant : « la superficie de 111,6 m² affectée à la fonction de commerce (restaurant) au niveau -1 est le résultat de la somme de la superficie exclusivement affectée à cette fonction et de la quotité attribuée à cette fonction, selon une règle proportionnelle, dans la superficie "mixte" ou "commune" ».

Elle reproduit encore la répartition des surfaces, telle qu'elle figure dans l'acte attaqué, dans le tableau suivant :

	commerce	hotel	mixte
Niveau -1	88,60 m ²		146,50 m ²
Niveau 0	113,00 m ²	2,40 m ²	141,00 m ²
Niveau 1/2		35,80 m ²	
Niveau 1		257,00 m ²	
Niveau 2		257,00 m ²	
Sous-Toiture		66,00 m ²	
	201,60	618,20	287,50
Répartition des 287,5 m ²	70,70	216,80	201,6/819,8x287,5 618,2/819,8x287,5
	272,30	835,00	

Elle fait valoir, en premier lieu, que « le seuil de surface maximale – tel que fixé à 300 m² de superficies de planchers susceptibles d'être [affecté] à une fonction commerciale en zone d'habitation par la prescription particulière 2.3 du PRAS – ne peut à l'évidence pas être apprécié au regard d'une quelconque règle de proportionnalité ».

Selon elle, dès lors que certaines surfaces sont utilisées à l'usage de commerce, elles sont affectées à 100 % à cette fonction commerciale (même si elles le sont également à 100 % à une autre fonction) et doivent être comptabilisées dans leur ensemble, sans possible réduction au motif d'un usage partagé. Elle constate, à cet égard, que la prescription particulière 2.3 du PRAS fait état de la notion de « superficie de plancher affectée aux commerces », sans possibilité d'en déduire certaines superficies sur la base d'une quelconque règle de proportionnalité au motif que lesdites superficies seraient également affectées à un autre usage. Elle relève que si la fonction hôtelière devait ne jamais se concrétiser ou si, à terme, cette même fonction hôtelière devait disparaître, les surfaces qualifiées de « communes » ou « partagées » seraient toujours utilisées à 100 % par la fonction Horeca. Elle en déduit que, au niveau -1 et au rez-de-chaussée, la fonction commerciale se développe en réalité, en se basant sur les chiffres mentionnés dans l'acte attaqué, sur 489,10 m², et est, de ce fait, contraire à la prescription particulière 2.3 du PRAS.

Elle fait valoir, en second lieu, que certaines salles des étages, présentées comme relevant exclusivement de la fonction hôtelière, doivent en réalité être considérées comme relevant exclusivement ou, à tout le moins également, de la fonction commerciale. Elle vise ainsi le bar, la salle de restaurant et le fumoir qui se situent au 1^{er} étage.

Elle reproduit un extrait de la note explicative accompagnant la demande d'autorisation, qui énonce notamment que « la salle “de restaurant” du 1^{er} étage sera utilisée pour servir les petits déjeuners et repas » et que « cette salle pourra également être privatisée à la demande pour des événements ». Elle relève que, selon l'acte attaqué, la capacité d'accueil totale de l'établissement hôtelier sera approximativement de treize personnes et que la volonté du bénéficiaire de permis est de développer un établissement de luxe et de standing de catégorie 4 ou 5 étoiles au sens des nouveaux critères de classification « *Hotelstars Union* », ce qui impliquerait la présence d'un bar séparé du restaurant et exclusivement réservé aux clients logeant à l'hôtel, de même que l'existence d'au moins deux suites. Elle souligne encore que, selon l'acte attaqué, le fait de ne disposer que de deux suites implique de fournir d'autant plus de services à sa clientèle et des infrastructures spacieuses et de qualité pour pouvoir être considéré comme relevant de la catégorie cinq étoiles, raison pour laquelle le projet autorisé prévoirait de réserver exclusivement les étages de l'immeuble aux clients de l'hôtel.

Elle affirme que, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué, dans l'adoption duquel la partie adverse commettrait une erreur de fait, il ne serait pas dans l'intention du bénéficiaire de celui-ci de réserver les étages de l'immeuble litigieux à la fonction hôtelière.

Elle souligne, d'une part, que selon la note explicative jointe à la demande de permis, la salle de restaurant du 1^{er} étage, qui n'est accessible que par le bar, pourra également être privatisée à la demande pour des événements. Elle reproduit, d'autre part, des extraits du site internet de l'établissement Brugmann, dont il ressort que la salle de restaurant du 1^{er} étage permet de « déguste[r] la même cuisine gastronomique et est idéale pour des déjeuners professionnels, des séminaires ou des réceptions privés », que le *bar lounge* attenant est « idéal pour terminer la journée ou pour débiter la soirée au restaurant gastronomique », qu'« en cas de petite faim on peut y déguster certains plats de la carte » et que, « comme les autres espaces de Brugmann, le bar lounge est privatisable sur demande pour une réception ».

Elle précise, d'autre part, que les critères de classification « *Hotelstars Union* » n'imposent pas de prévoir un bar réservé exclusivement aux clients de l'hôtel, mais imposent l'existence d'un bar séparé du restaurant, ouvert six ou sept jours par semaine pour qu'un établissement soit classé respectivement dans la catégorie 4 étoiles ou 5 étoiles. Elle en déduit que l'acte attaqué, qui se réfère à ces critères pour en conclure que les salles du 1^{er} étage de l'immeuble litigieux sont réservées aux clients de l'établissement hôtelier et donc exclusivement affectées à la fonction hôtelière, procède d'une erreur et, à tout le moins, témoigne d'une absence d'examen sérieux et minutieux du dossier.

Elle relève encore que les salles se situant au 1^{er} étage de l'immeuble sont désormais toutes qualifiées de « salles polyvalentes », suivant les plans modificatifs déposés le 7 juillet 2016, de sorte qu'elles peuvent dorénavant être aussi bien affectées à la fonction commerciale qu'à la fonction hôtelière.

Elle estime que les espaces du premier étage ne sont pas en lien avec le nombre et les besoins des clients de l'hôtel. Après avoir relevé qu'en tenant compte de l'avis du SIAMU, il est douteux que la suite n° 2 puisse accueillir cinq personnes, elle considère que la superficie de 257 m² (selon l'acte attaqué) dédiée au bar, au restaurant et au fumoir, est hors de proportion avec les treize personnes dont il est affirmé qu'elles sont susceptibles d'être accueillies en même temps dans l'hôtel. Elle estime, plus particulièrement, que la salle de restaurant située au premier étage peut accueillir bien plus de couverts. Elle observe que, selon la notice explicative de la demande de permis, les suites de l'hôtel sont destinées à accueillir des familles avec des enfants, lesquels n'auront sans doute pas l'usage du bar. Elle remarque que le deuxième étage de l'immeuble offre déjà des espaces de détente, dès lors que sont prévues une salle commune et une kitchenette.

Elle conclut que dès lors que les locaux du premier étage sont accessibles aux clients du restaurant ainsi qu'à des personnes qui les privatisent tout en ne se rendant ni au restaurant ni à l'hôtel, et qu'ils ne sont pas aménagés en fonction des besoins de la clientèle de l'hôtel, ils doivent être assimilés à des fonctions commerciales. Selon elle, « de telles fonctions commerciales sont illégales en ce qu'elles contribuent en tout état de cause au dépassement du seuil de superficie de planchers maximal de 300 m² susceptible d'être [affecté] à du commerce et tel qu'imposé par la prescription particulière 2.3 du PRAS ».

Elle ajoute que l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles son auteur estime que les conditions locales permettent de développer des fonctions

commerciales au premier étage de l'immeuble litigieux, comme l'exige la prescription particulière 2.3. du PRAS.

VI.1.2. La requête dans l'affaire A. 223.517/XV-3548

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) et, plus particulièrement, de ses prescriptions particulières 2.3, 2.4 et 2.5, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit/de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, et des articles 10, 11 et 23 de la Constitution et de l'application de l'article 159 de la Constitution.

Le moyen se divise en quatre branches.

Dans une première branche, elles font valoir que l'acte attaqué autorise la « modification d'utilisation d'un équipement d'intérêt collectif en commerce et établissement hôtelier », à concurrence d'une surface de 272,30 m² pour le commerce et d'une surface de 835 m² pour l'établissement hôtelier, sur la base du dossier de demande de permis et par application des prescriptions particulières 2.3 et 2.4 du PRAS, alors que la partie adverse devait analyser la demande de permis en considération de la nature réelle des activités projetées et non en s'en tenant à la qualification de ces activités telle que libellée par le demandeur de permis, eu égard, entre autres, aux rétroactes et aux réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique. Elles relèvent que l'établissement hôtelier est limité à trois chambres. Elles considèrent que les autres surfaces rattachées artificiellement à cet établissement hôtelier sont en réalité principalement destinées à l'activité commerciale. Selon elles, l'activité principale exercée pour l'ensemble de l'immeuble est une activité commerciale qui s'étend non seulement aux surfaces qualifiées de commerciales mais également à la majorité des surfaces qualifiées d'hôtelières. Elles estiment que la partie adverse devait prendre en considération les surfaces qualifiées de « mixtes », qu'elle a pourtant majoritairement exclues des surfaces commerciales, sans justification et en commettant une erreur manifeste d'appréciation. Elles ajoutent que la partie adverse devait prendre en considération l'ensemble des surfaces destinées à l'exercice d'activités commerciales et qu'en considérant que la surface destinée au commerce serait limitée à 272,30 m², elle a commis une erreur de droit/de fait, une erreur manifeste d'appréciation et a violé les prescriptions particulières 2.3 et 2.4 du PRAS. Elles avancent que la partie adverse commet encore une erreur manifeste d'appréciation et fonde sa décision sur une motivation erronée ou à tout le moins inadéquate, en reprenant l'avis de la

commission de concertation, qui précise que « le demandeur prévoit que l'exploitation du restaurant et de l'hôtel se feront par deux sociétés totalement distinctes n'ayant aucun lien l'une avec l'autre; que seules les parties communes reprises sur les plans comme "zones mixtes" pourront être utilisées par les deux exploitants ». Selon elles, ce motif qui semble déterminant, ne se fonde sur aucun élément du dossier de demande de permis et est contraire à la réalité.

Sur le plan des principes, les parties requérantes indiquent que l'immeuble litigieux est inscrit au PRAS en zone d'habitation et en ZICHEE. Elles rappellent les prescriptions particulières 2.1., 2.3., 2.4. et 2.5. du PRAS, ainsi que les définition du commerce et de l'établissement hôtelier dans le glossaire du PRAS. Elles constatent qu'en l'espèce, l'immeuble ne se trouve pas en liseré de noyaux commerciaux et qu'une partie de cet immeuble peut donc être affectée à usage de commerce (tel un restaurant), à concurrence d'une surface maximale de 150 m². Elles rappellent les conditions dans lesquelles la surface commerciale peut être portée à 300 m².

Elles détaillent ensuite l'affectation des surfaces du projet selon la demande de permis et l'acte attaqué, à savoir un commerce/restaurant, à concurrence de 272,30 m² et un établissement hôtelier, à concurrence de 835 m². Elles relèvent, plus précisément, que les surfaces commerciales seraient composées, au niveau -1, de deux salles de dégustation et un W.-C. (111,6 m²) et, au rez-de-chaussée, d'une cuisine, d'une salle de restaurant et d'un salon de dégustation (160,7 m²), si bien que la surface totale du commerce serait de 272,30 m², sans prendre en considération la surface de la terrasse affectée à l'exploitation du restaurant (178 m²) et en n'intégrant que 70,70 m² des surfaces qualifiées de « mixtes ». De même, elles observent que les surfaces affectées à l'établissement hôtelier seraient composées, au niveau - 1 de 138, 4 m², au rez-de-chaussée de 93,3 m² et aux étages supérieurs de 603,5 m², si bien que la surface totale de l'hôtel serait de 835,20 m² (comprenant 216,80 m² des surfaces qualifiées de « mixtes »). Enfin, les surfaces qualifiées de mixtes seraient, au niveau -1 : un garage, une cuisine/laboratoire réfrigéré, une cuisine, un local poubelle, une salle « stock 2 », une cave à vin, des locaux techniques, une chambre froide, un vestiaire homme et un vestiaire femme (146,50 m²) et au rez-de-chaussée, un office, un W.-C., un hall d'entrée/réception, un local rangement (141 m²).

Elles relèvent encore que les plans modifiés, joints à l'acte attaqué, ne changent pas cette répartition et que seule la dénomination de deux pièces du

premier étage est modifiée, le bar devenant une salle polyvalente avec bar et le fumoir devenant une salle polyvalente.

Elles s'attachent ensuite à démontrer que l'affectation des surfaces de l'immeuble, telle que reprise dans la demande de permis, est artificielle et qu'en réalité, la demande de permis avait pour objet principal de régulariser l'extension de la surface commerciale, en rattachant artificiellement une partie de cette surface commerciale à celle prétendument affectée à l'exploitation de l'établissement hôtelier, et en excluant de la surface commerciale certaines parties de l'immeuble où sont pourtant exercées des activités commerciales. Elles reprennent l'historique des précédents permis et des arrêts d'annulation successifs. Selon elles, « l'objectif de la SPRL Acuario est de continuer à exploiter la quasi-intégralité de l'immeuble en tant que commerce, en prétendant exercer, pour partie, des activités hôtelières ». Elles décrivent la situation de fait actuelle. Elles avancent qu'à leur connaissance, le seul occupant de l'immeuble est la SPRL Artemia qui y exploite un restaurant, un bar et des salles de réception, sous l'enseigne « Brugmann », tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble. Elles se basent sur les publications du site internet de l'établissement Brugmann dont elles déduisent que des activités commerciales sont exercées à tous les niveaux de l'immeuble, la cave à vin du sous-sol pouvant être utilisée comme salle de réception et de séminaire, le grand salon et le boudoir du rez-de-chaussée étant utilisés comme salle de restaurant de même que la terrasse extérieure, la salle à manger du premier étage étant utilisée comme salle de restaurant et le bar étant le bar du restaurant. Elles ajoutent que, sur le site internet, l'établissement hôtelier est toujours mentionné comme « *coming soon* ». Elles concluent que la seule activité exercée dans les lieux est commerciale et que des surfaces prétendument rattachées à une activité hôtelière sont en réalité des surfaces commerciales. Elles estiment non crédible qu'au sein d'un même immeuble, une surface de 272,30 m² soit destinée à une activité commerciale visant approximativement deux cents clients, tandis qu'une surface de 835,2 m² serait destinée à une activité hôtelière visant six clients. Selon elles, la rentabilité de l'immeuble ne pourrait être garantie si le restaurant n'exploitait pas les pièces prétendument dévolues à l'hôtel. Elles concluent, sur ce point, que l'ancien fumoir, la salle polyvalente et l'ancien bar, devenus désormais trois salles polyvalentes, situées au 1^{er} étage, devraient être rattachés à l'activité commerciale et non à l'activité hôtelière.

Les parties requérantes critiquent ensuite l'affectation des surfaces dites « mixtes », pour un total de 287,40 m² (soit 146 m² au niveau – 1 et 141 m² au niveau du rez-de-chaussée). Elles critiquent le fait que « sans aucune explication, ni

dans la demande de permis, ni dans l'acte attaqué, la partie adverse considère que 70,70 m² seraient à rattacher au commerce et que le solde, représentant 216,80 m², serait à comptabiliser dans les surfaces dévolues à l'établissement hôtelier ». Selon elles, « eu égard au *ratio* entre la clientèle commerciale et la clientèle hôtelière [...], il est manifeste que les surfaces qualifiées de “mixtes” sont destinés principalement au commerce ». Elles relèvent, à titre d'exemple, que la cuisine et les locaux qui y sont liés desservent principalement les clients du restaurant et non la clientèle de l'hypothétique hôtel, que la cave à vin est déjà exploitée en tant que salle de restaurant et de réception et que les locaux situés au rez-de-chaussée desservent principalement la clientèle commerciale, accédant au restaurant situé au même niveau. Elles avancent qu'en comptabilisant ne fût-ce qu'une partie des surfaces qualifiées de « mixtes » en tant que surfaces commerciales, le projet autorisé par l'acte attaqué porte sur un commerce d'une surface excédant largement le maximum de 300 m² autorisé par l'article 2.3, alinéa 3, des prescriptions particulières du PRAS. Elles s'étonnent que le calcul réalisé par la partie adverse, dans l'affectation des surfaces « mixtes » au commerce, permette justement de rester sous le seuil de 300 m². Elles relèvent qu'« en considération du *ratio* entre la clientèle commerciale (200 clients) et la clientèle hôtelière (6 clients) [...], les surfaces qualifiées de “mixtes” peuvent être comptabilisées raisonnablement à concurrence de 90 % en tant que surfaces commerciales ». Selon ce calcul, les surfaces commerciales devaient, à tout le moins, être majorées à concurrence de 258,75 m², pour un total de 460,35 m².

Elles observent ensuite que l'avis de la commission de concertation, repris par l'acte attaqué, mentionne que « le demandeur prévoit que l'exploitation du restaurant et de l'hôtel se feront par deux sociétés totalement distinctes n'ayant aucun lien l'une avec l'autre; que seules les parties communes reprises sur les plans comme “zones mixtes” pourront être utilisées par les deux exploitants ». Selon elles, ce motif ne repose sur aucun élément et est contredit par les rétroactes et le dossier de demande de permis. Elles relèvent que la précédente demande de permis, qui visait la création d'un établissement hôtelier intégrant le restaurant existant, avait été introduite par une seule société, la partie intervenante, qu'après la délivrance de ce permis, les lieux ont toujours été occupés et exploités par la seule société Artemia, que la demande de permis ayant abouti à la délivrance de l'acte attaqué a été introduite par une seule société, la partie intervenante, que, depuis lors, les lieux sont toujours occupés et exploités par une seule société, la SPRL Artemia et que son site internet démontre que celle-ci occupe et exploite déjà, à titre commercial, des parties de l'immeuble prétendument destinées à une activité hôtelière. Elles en déduisent

que la motivation de l'acte attaqué procède d'une erreur manifeste d'appréciation ou, à tout le moins, repose sur des motifs erronés.

Elles proposent, pour finir, leur propre calcul des surfaces commerciales, en prenant en considération les surfaces qu'elles considèrent comme artificiellement rattachées à une activité hôtelière dans la demande de permis et en prenant en compte 90 % des surfaces situées au -1 et au rez-de-chaussée, qualifiées de « mixtes ». Elles précisent, en renvoyant à la deuxième branche du moyen, que la surface de la terrasse exploitée par le restaurant devait aussi être prise en considération pour calculer la surface du commerce. Elles produisent un nouveau tableau de synthèse des surfaces et aboutissent à considérer que la surface globale du commerce est de 731 m² hors terrasse et 909 m² terrasse comprise.

Elles concluent, sur cette première branche, qu'« en délivrant l'acte attaqué et en considérant que la surface du commerce serait limitée à 272,30 m², la partie adverse n'a pas pris en considération l'objet réel de la demande et/ou l'intégralité des surfaces commerciales du projet, cautionnant à nouveau les détournements de procédure répétés du demandeur de permis ». Elles estiment qu'« eu égard aux rétroactes et aux réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique, la partie adverse aurait dû agir avec vigilance et minutie, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis ». Selon elles « l'acte attaqué procède donc d'une erreur manifeste d'appréciation et/ou repose sur une motivation erronée et/ou inadéquate, et viole les articles 2.3 et 2.4 des prescriptions particulières du PRAS » et « ces éléments révèlent que la partie adverse n'a pas procédé à une analyse réelle du dossier et que, à tout le moins, elle ne l'a pas apprécié correctement en considérant que seuls 70,70 m² des surfaces "mixtes" du -1 et du rez-de-chaussée seraient affectées au commerce (contre 216,80 m² pour l'hôtel), alors que les capacités des deux activités démontrent que 90 % de ces surfaces devraient être considérées comme commerciales ».

VI.I.3. Le mémoire en réponse dans l'affaire A. 223.478/XV-3540

La partie adverse répond qu'elle « a statué sur la base du dossier de demande de permis d'urbanisme, lequel présentait le projet comme un établissement "mixte", partagé entre une fonction commerciale (restaurant) et une fonction hôtelière (3 chambres) ». Elle reproduit la répartition spatiale mentionnée dans le formulaire de la demande. Elle rappelle qu'un « établissement hôtelier » et un « commerce » sont des notions bien distinctes au sens du glossaire du PRAS et qu'ils font l'objet d'un traitement différencié en zone d'habitation, l'hôtel étant limité en nombre de chambres tandis que le commerce est limité en m² de superficie

de plancher. Elle reproduit les plans en couleurs de la demande de permis, dont il ressort qu'il y aura trois catégories de locaux au sein de l'immeuble : des locaux affectés exclusivement au restaurant, des locaux affectés exclusivement à l'établissement hôtelier et des locaux mixtes, affectés à ces deux fonctions. Elle explique que, sur cette base, elle a recalculé les superficies de plancher inhérentes à chaque fonction et synthétisé son calcul dans le tableau suivant, qui figure dans l'acte attaqué :

	commerce	hotel	mixte
Niveau -1	88,60 m ²		146,50 m ²
Niveau 0	113,00 m ²	2,40 m ²	141,00 m ²
Niveau 1/2		35,80 m ²	
Niveau 1		257,00 m ²	
Niveau 2		257,00 m ²	
Sous-Toiture		66,00 m ²	
	201,60	618,20	287,50
Répartition des 287,5 m ²	70,70	216,80	201,6/819,8x287,5 618,2/819,8x287,5
	272,30	835,00	

En ce qui concerne le grief relatif à la proportion de surfaces « mixtes » affectée à chaque fonction, elle fait valoir qu'« en cas de mixité de fonctions au sein d'un même immeuble, il est nécessaire de trouver une clé de répartition cohérente permettant de répartir les surfaces *au prorata* des différentes fonctions, suivant ce que sera leur usage effectif et réel dans l'immeuble concerné, telle que la partie adverse peut apprécier cet usage suivant les données présentées dans la demande de permis ». Elle indique avoir recalculé les superficies présentées dans la demande de permis et estimé qu'elle pouvait autoriser la répartition suivante au sein de l'immeuble : 272,3 m² de commerce et 835 m² d'établissement hôtelier, étant entendu que ces superficies englobent les quotités afférentes aux surfaces mixtes.

Elle fait valoir qu'elle dispose d'un pouvoir d'appréciation quant aux éléments avancés par le demandeur dans son dossier, notamment en ce qui concerne les superficies à prendre en compte pour la répartition entre telle ou telle fonction. Elle estime avoir pu valablement apprécier cette répartition spatiale, sur la base des plans, des notes explicatives et des documents de la demande de permis et rappelle qu'elle a réparti les surfaces mixtes sur la base d'une règle de proportionnalité. Elle reproduit le tableau qui, dans l'acte attaqué, fait ressortir le calcul aboutissant à 70,70 m² pour le commerce et 216,80 m² pour la fonction hôtelière.

Selon elle, aucune disposition n'interdit d'appliquer une règle de proportionnalité pour répartir les surfaces mixtes entre deux fonctions. Elle concède que le PRAS ne prévoit pas explicitement cette méthode, mais fait valoir que rien ne

l'interdit non plus et que les auteurs du PRAS semblent valider le recours à la proportionnalité. Elle cite, sur ce point, un extrait de l'exposé des motifs relatif aux superficies de bureaux admissibles sur la base d'une proportion des superficies de plancher constructibles.

Selon elle, le raisonnement qui voudrait qu'un local « commun » affecté à deux fonctions, soit entièrement comptabilisé pour chaque fonction « ne tient pas la route », parce qu'il revient à dédoubler toutes les superficies de plancher.

La partie adverse conclut que la partie requérante ne démontre ni l'illégalité de la règle de répartition proportionnelle utilisée, ni une application erronée de la règle.

À titre subsidiaire, elle fait valoir que la partie requérante devrait démontrer qu'elle a intérêt à faire valoir ce grief. Elle estime que tel n'est pas le cas, parce que si l'on additionne les surfaces affectées au commerce (201,60 m²) aux quotités « commerce » des surfaces « mixtes » (soit 70,70 m²), on obtient une superficie totale de 272,30 m², soit une superficie inférieure au maximum de 300 m² visé par la prescription 2.3 du PRAS.

Elle conclut que « c'est sans commettre d'erreur d'appréciation, et sur la base des données de la demande de permis, [qu'elle] a pu autoriser la répartition spatiale entre les deux fonctions “établissement hôtelier” et “commerce” reprise dans le tableau de synthèse figurant dans le permis querellé », qu'elle « a pu apprécier correctement que le seuil maximal de superficie de plancher de 300 m² fixé par la prescription particulière 2.3 du P.R.A.S. était respecté *in casu* et statuer en pleine connaissance de cause ».

En ce qui concerne le grief lié à la qualification de certaines fonctions hôtelières, que la partie requérante juge erronées, elle objecte qu'il s'agit d'un procès d'intention. Elle relève que le demandeur de permis a présenté des plans très clairs figurant une affectation exclusive des salles du premier étage à la fonction hôtelière. Elle affirme avoir valablement pu se fonder sur ces plans pour délivrer le permis sans remettre en cause le projet tel qu'il était présenté, dans la mesure où rien n'indique que les affectations ne seraient pas respectées. Elle indique avoir pu estimer que le projet pouvait être tenu pour réalisable, sans qu'une erreur manifeste d'appréciation ne soit démontrée. Elle estime que le fait de réserver des étages au-dessus d'un restaurant exclusivement à un hôtel séparé au sein du même immeuble n'est *prima facie* pas un projet irréaliste ou fantaisiste. En ce qui concerne l'extrait

selon lequel « la salle [de restaurant du 1^{er} étage] pourra également être privatisée à la demande pour des événements », elle fait valoir d'une part que « cet extrait vise la privatisation éventuelle par les clients de l'hôtel eux-mêmes (comme cela est très fréquent) » et, d'autre part, que « c'est précisément afin de lever toute ambiguïté à ce sujet que le demandeur a déposé des plans modificatifs et une nouvelle note explicative en juillet 2016 ». Selon elle, la requalification en « salles polyvalente » permet d'identifier clairement que celles-ci seront rattachées à l'hôtel de manière exclusive. Elle estime donc avoir statué en pleine connaissance du projet d'affecter l'ensemble des étages exclusivement à la fonction hôtelière.

Elle ajoute que la partie requérante ne peut tirer aucun argument du site internet de l'actuel établissement, qui représente la situation existante de fait de l'immeuble, mais non pas la situation qui résultera de la mise en œuvre du permis.

Elle précise encore que le demandeur de permis a présenté son projet comme visant à créer un établissement de luxe et de standing de catégorie 4 ou 5 étoiles au sens de la classification « *Hotelstars Union* ». À cet égard, elle fait valoir qu'elle n'a pas mal interprété le critère de la présence d'un bar « séparé », en indiquant dans l'acte attaqué que le critère est « la présence d'un bar séparé du restaurant et exclusivement réservé aux logeants ». Elle reproduit le critère tel qu'il figure dans la classification :

Bar	216	Bar ³⁸ (ouvert au moins 8 jours sur 7)	4				M	
	217	Bar ³⁸ (ouvert 7 jours sur 7)	6					M

Il est précisé ce qui suit :

38 Un « bar » signifie plus qu'un simple service de boissons. Il doit être séparé du restaurant.

Elle constate que, dans le projet du demandeur, la « salle polyvalente avec bar » sera effectivement séparée du restaurant du rez-de-chaussée (non réservé aux clients de l'hôtel) et du restaurant de l'hôtel situé au 1^{er} étage (réservé aux clients de l'hôtel). Elle estime que le fait de réserver le bar de l'hôtel exclusivement aux clients de celui-ci relève de l'appréciation du demandeur et que les critères n^{os} 216 et 217 (bar séparé du restaurant ouvert au moins 6 ou 7 jours par semaine) ne l'interdisent nullement.

À titre subsidiaire, elle fait valoir qu'une éventuelle mauvaise compréhension du critère litigieux n'a eu aucune incidence sur l'acte attaqué et qu'au contraire, le fait de réserver le bar exclusivement aux logeants a pour effet de

renforcer la séparation nette entre les deux fonctions commerce/hôtel pour les étages. Elle ajoute que le choix de réserver le bar exclusivement aux clients de l'hôtel relève de la pure appréciation du demandeur et que les critères « *Hotelstars Union* » le permettent parfaitement.

Elle objecte encore que la critique selon laquelle les espaces réservés à la fonction hôtelière à l'étage ne seraient pas en lien avec le nombre et les besoins des clients de l'hôtel se fonde sur la situation actuelle de l'établissement. Elle observe que le futur établissement sera composé de deux suites et d'une chambre, pour une capacité d'accueil totale d'approximativement treize personnes, que les aménagements intérieurs et la répartition entre les chambres doivent encore être réalisés par le demandeur et que l'avis du SIAMU n'est pas de nature à énerver ce constat. Elle rappelle que le demandeur entend développer un établissement hôtelier proposant un nombre limité de chambres de standing et de style unique, proposant un service personnalisé. Elle précise que, comme il ne comportera que deux suites, l'établissement devra fournir d'autant plus de services à sa clientèle et des infrastructures spacieuses et de qualité pour pouvoir être considéré comme un « 5 étoiles » au sens de la classification « *Hotelstars Union* », si bien qu'il n'est pas déraisonnable de considérer que deux tiers des espaces au sein de l'immeuble devront nécessairement être réservés exclusivement aux clients de l'hôtel. Ce « pari marketing » justifierait de réserver exclusivement la « salle polyvalente avec bar » et les « salles polyvalentes » du 1^{er} étage aux clients de l'hôtel, comme cela ressort du plan cacheté 03.

Enfin, elle répond que la partie requérante ne démontre pas que, dans la future situation de l'immeuble résultant de la mise en œuvre du permis, les salles des étages seraient également accessibles aux clients du restaurant ou à des personnes extérieures, que, dans le projet présenté par le demandeur, tel ne sera pas le cas et qu'aucun élément concret du dossier ne permettait à la partie adverse de devoir en douter. Elle ajoute que si le demandeur ne respecte pas les plans annexés au permis, il sera en situation d'infraction urbanistique pouvant être dénoncée suivant la procédure organisée par le CoBAT. Elle en déduit que ces salles ne doivent pas être requalifiées en fonction « commerciale ».

Elle conclut qu'elle a valablement pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que la répartition entre les fonctions « établissement hôtelier » et « commerce » au sein de l'immeuble s'opérait sur la base d'une répartition de 272, 30 m² (restaurant/ commerce) et de 835 m² (hôtel). Selon elle, il n'appartient ni à la partie requérante ni au Conseil, de disqualifier cette

répartition et/ou ces fonctions décidées par le demandeur de permis, tenant compte de son *business plan* et des aspects financiers de son projet, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation, non démontrée en l'espèce.

VI.1.4. Le mémoire en réponse dans l'affaire A. 223.517/XV-3548

La partie adverse répond qu'elle « a statué sur la base du dossier de demande de permis d'urbanisme, lequel présentait le projet comme un établissement “mixte”, partagé entre une fonction commerciale (restaurant) et une fonction hôtelière (3 chambres) ». Elle reproduit la répartition spatiale mentionnée dans le formulaire de la demande. Elle rappelle qu'un « établissement hôtelier » et un « commerce » sont des notions bien distinctes au sens du glossaire du PRAS et qu'ils font l'objet d'un traitement différencié en zone d'habitation, l'hôtel étant limité en nombre de chambres tandis que le commerce est limité en m² de superficie de plancher. Elle reproduit les plans en couleurs de la demande de permis, dont il ressort qu'il y aura trois catégories de locaux au sein de l'immeuble : des locaux affectés exclusivement au restaurant, des locaux affectés exclusivement à l'établissement hôtelier et des locaux mixtes, affectés à ces deux fonctions. Elle explique que, sur cette base, elle a recalculé les superficies de plancher inhérentes à chaque fonction et a synthétisé son calcul dans le tableau qui figure dans l'acte attaqué.

Elle fait valoir qu'« en cas de mixité de fonctions au sein d'un même immeuble, il est nécessaire de trouver une clé de répartition cohérente permettant de répartir les surfaces *au prorata* des différentes fonctions suivant ce que sera leur usage effectif et réel dans l'immeuble concerné, telle que la partie adverse peut apprécier cet usage suivant les données présentées dans la demande de permis ». Elle indique avoir recalculé les superficies telles que présentées dans la demande de permis et estimé qu'elle pouvait autoriser la répartition suivante au sein de l'immeuble : 272, 3 m² de commerce et 835 m² d'établissement hôtelier, étant entendu que ces superficies englobent les quotités afférentes aux surfaces mixtes. Selon elle, les parties requérantes ne démontrent aucune erreur d'appréciation sur ce point.

La partie adverse répond ensuite à l'argumentation relative à la disqualification alléguée de surfaces commerciales en surfaces hôtelières. Elle réfute l'affirmation selon laquelle le demandeur aurait cherché à rattacher artificiellement des surfaces à l'établissement hôtelier de sorte que les surfaces rattachées au

commerce dépasseraient en réalité les seuils autorisés par la prescription particulière 2.3 du PRAS. Elle répond qu'il n'en est rien et qu'elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation, ni d'erreur de fait ou de droit, pas plus qu'elle n'aurait été trompée par le demandeur de permis. Selon elle, rien ne permet d'affirmer que l'intention réelle du demandeur de permis serait d'étendre ou de régulariser des surfaces commerciales de manière à dépasser les seuils définis par le PRAS.

Elle fait valoir que les parties requérantes ne peuvent pas tirer argument de l'arrêt n° 236.253, précité, qu'elles citent dans leur requête, parce que la demande ayant donné lieu au permis annulé par cet arrêt n'avait pas été introduite par la partie intervenante dans la présente procédure, à qui l'on ne peut donc prêter les mêmes intentions, parce que la demande de permis introduite par celle-ci en mai 2016 dans la présente procédure visait précisément à clarifier la situation et à établir une répartition claire entre les deux fonctions de l'immeuble et parce que le grief selon lequel le découpage entre les fonction était artificiel n'est plus du tout d'actualité au regard de la demande de permis introduite en mai 2016 par la partie intervenante. Elle tire une conclusion similaire en ce qui concerne l'arrêt n° 236.254 du 25 octobre 2016.

Elle estime que la circonstance que la partie intervenante n'a pas mis en œuvre le permis du 1^{er} octobre 2015 avant son annulation n'est pas non plus pertinente.

Elle reproche aux parties requérantes de se fonder sur la situation de fait actuelle de l'immeuble, sur la base du site internet de l'établissement Brugmann, notamment. Elle répond que rien n'indique que la configuration actuelle sera maintenue et estime que les parties requérantes se livrent à un véritable procès d'intention. À titre d'exemple, elle fait valoir que rien ne démontre que le bar du premier étage constituera une « annexe » du restaurant et que, au contraire, la partie intervenante entend réaliser un « boutique hôtel » de catégorie 4 ou 5 étoiles, ce qui suppose d'avoir des espaces réservés aux clients de l'hôtel.

Elle considère que les parties requérantes n'ont aucune légitimité pour juger du *business model* suivi par le demandeur. Elle explique le projet de « boutique hôtel » de catégorie 4 ou 5 étoiles et notamment les exigences relatives au bar séparé du restaurant et au nombre de suites. Elle fait valoir qu'il n'est pas déraisonnable de réserver deux tiers des espaces au sein de l'immeuble exclusivement aux clients de l'hôtel et qu'elle a pu considérer sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que la répartition des fonctions « hôtel » et

« commerce » s’opérait sur la base d’une proportion globale de 2/3 – 1/3. Elle insiste sur le fait qu’il n’appartient ni aux parties requérantes ni au Conseil de disqualifier la répartition voulue par le demandeur de permis, en tenant compte de son *business plan* et des aspects financiers de son projet, sauf à censurer l’erreur manifeste d’appréciation qui n’est selon elle pas démontrée en l’espèce. Elle rappelle qu’elle dispose d’un pouvoir d’appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux et sur la compatibilité entre une construction et ces exigences.

En ce qui concerne l’affectation des surfaces « mixtes », elle rappelle qu’elle dispose d’un pouvoir d’appréciation propre quant aux éléments avancés par le demandeur dans son dossier de demande de permis. Elle rappelle que le dossier distinguait trois catégories de superficies au sein de l’immeuble : des superficies affectées exclusivement au restaurant, des superficies affectées exclusivement à l’établissement hôtelier et des superficies mixtes affectées à ces deux fonctions, et que les plans cachetés identifient, par étage, l’affectation des locaux.

Elle explique que, sur cette base, elle a recalculé les superficies de plancher au sens de la prescription 2.3 du PRAS affectées à la fonction commerciale, en tenant compte des surfaces mixtes suivant une règle de proportionnalité. Elle reproduit le tableau qui figure dans l’acte attaqué. Elle estime donc que la méthode suivie est clairement exposée dans l’acte attaqué.

Elle ajoute qu’« une surface n’est pas 100 % réservée au commerce si elle est utilisée également par une autre fonction » et elle confirme que, dans la situation de fait de l’immeuble, ces surfaces seront effectivement mixtes. Elle relève qu’il n’est pas démontré que la clé de répartition proportionnelle serait illégale, ni que les principes et dispositions visés au moyen auraient été violés.

Elle observe que les calculs effectués par les parties requérantes reposent sur des postulats non démontrés et conteste donc que la clientèle du restaurant soit de deux cents personnes et celle de l’hôtel de six personnes.

Elle précise encore que les terrasses ne devaient pas être comptabilisées.

En ce qui concerne, enfin, le motif repris de l’avis de la commission de concertation, relatif à l’exploitation du restaurant et de l’hôtel par deux sociétés distinctes, elle répond qu’il ne s’agit pas d’un motif propre au permis et que l’avis de la commission de concertation est un acte préparatoire non attaquant. Elle doute par

conséquent de la recevabilité du grief. Elle indique que la commission de concertation s'est fondée sur la note explicative que le conseil de la partie intervenante lui avait adressée le 24 juin 2016, si bien que son avis n'est pas fondé sur un élément de fait *a priori* erroné ou inexistant. Elle ajoute qu'il ne faut pas donner à cette information un poids qu'elle n'a pas, dans la mesure où il n'appartient pas à l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme de s'immiscer dans les conditions d'exploitation des activités qui se dérouleront dans la construction autorisée.

Elle conclut, sur cette branche, que la répartition des affectations entre « établissement hôtelier » et « commerce » dans l'acte attaqué « ne méconnaît ni la notion de “superficie de plancher”, visée au glossaire du PRAS, ni les prescriptions particulières 2.3. et 2.4. du PRAS, ni aucun principe ou règle visé au moyen ».

VI.1.5. Le mémoire en intervention dans l'affaire A. 223.478/XV-3540

L'argumentation de la partie intervenante recoupe largement celle de la partie adverse.

Sur la règle de proportionnalité utilisée pour répartir les surfaces « mixtes » entre les fonctions « commerciale » et « hôtelière », elle ajoute que le formulaire de demande de permis bruxellois, annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme prévoit expressément cette manière de procéder, en ces termes : « les surfaces communes (dégagements, communs, ...) sont à répartir *au prorata* des activités respectives concernées ».

Sur l'affectation de la salle polyvalente avec bar, elle répète que la présence d'un bar séparé du restaurant est imposée pour la classification en établissement 4 ou 5 étoiles.

Sur l'affectation des salles polyvalentes, elle confirme que ces salles ont pour objectif de permettre à l'établissement d'obtenir plus de points dans le système de classification « *Hotelstars Union* ».

Sur l'affectation des salles du premier étage, elle rappelle la configuration des deux suites et de la chambre et confirme que l'établissement peut accueillir jusqu'à douze personnes en même temps.

VI.1.6. Le mémoire en intervention dans l'affaire A. 223.517/XV-3548

L'argumentation de la partie intervenante recoupe largement celle de la partie adverse.

Elle explique la façon dont elle a procédé pour répartir les surfaces « mixtes » au *pro rata* des surfaces exclusivement affectées au commerce (27 %) et des surfaces exclusivement affectées à l'établissement hôtelier (73 %).

En ce qui concerne les surfaces affectées exclusivement à l'établissement hôtelier, elle estime, comme la partie adverse, que les parties requérantes ne peuvent tirer argument des arrêts n^{os} 236.253 et 236.254, précités, parce que « les situations juridiques qui ont donné lieu à ces décisions ne sont pas comparables à la situation autorisée par l'acte attaqué ». Elle confirme que le projet d'hôtel est en « *stand by* » dans l'attente de l'issue des recours. Elle objecte à l'argumentation des parties requérantes que ces dernières ne démontrent pas le nombre de deux cents clients qui fréquenteraient le restaurant et elle confirme que l'hôtel peut accueillir douze clients.

Elle considère, en outre, que les parties requérantes « se basent sur une conception erronée de la notion d'« établissement hôtelier » ». Elle explique, à ce sujet qu'« il faut comprendre l'affectation hôtelière comme comprenant en son sein des fonctions telles que l'exploitation d'un bar et un fumoir accessibles à une clientèle plus large que les seuls logeants au sein du même immeuble ». Selon elle, « la définition du glossaire du PRAS n'exclut pas qu'un établissement soit ouvert aux tiers tant que l'aménagement réalisé l'ait été en fonction des besoins de la clientèle de l'établissement hôtelier et qu'il existe donc une relation raisonnable. Cela permet d'inclure un bar, un fumoir, et une salle polyvalente pour offrir de tels services à la clientèle de l'hôtel et raisonnablement à des tiers ». Elle se réfère à l'arrêt n° 236.254, précité, dont elle retient que le restaurant d'un hôtel peut être ouvert aux tiers, mais que la qualification urbanistique d'établissement hôtelier ne se justifie que si le restaurant est aménagé en fonction des besoins de la clientèle de l'hôtel. Elle estime qu'« en l'espèce, le restaurant du rez-de-chaussée ne fait plus partie de l'établissement hôtelier et il n'est pas démontré en quoi les espaces dévolus au premier étage uniquement ne seraient pas en lien avec le nombre de clients de l'hôtel ». Selon elle, les fonctions de bar, de salle polyvalente et de fumoir doivent être considérées comme intégrées à l'établissement hôtelier puisqu'elles participent à l'accueil de la clientèle.

Elle répète que la législation actuelle impose, pour un établissement hôtelier de luxe de 4 ou 5 étoiles, la présence d'un bar dans l'établissement et que le système « *Hotelstars Union* », qui est entré le 1^{er} janvier 2017, impose aussi la présence d'un bar séparé d'un restaurant pour les établissements 4 ou 5 étoiles. Elle ajoute que l'établissement hôtelier comportera deux suites et une chambre, ce qui implique que l'exigence en matière de services proposés à sa clientèle est augmentée pour obtenir quatre ou cinq étoiles : l'établissement devra fournir d'autant plus de services à sa clientèle, d'où la nécessité de disposer d'une salle polyvalente. Elle relève que, selon la note explicative, « la salle “de restaurant” du 1^{er} étage sera utilisée pour servir les petits déjeuners et repas. Cette salle pourra également être privatisée à la demande pour des événements ».

Quant aux modalités d'exploitation du restaurant et de l'hôtel, elle fait valoir que le motif selon lequel l'exploitation du restaurant et de l'hôtel se feront par deux sociétés totalement distinctes n'ayant aucun lien l'une avec l'autre n'est pas un des motifs sur lequel se base la décision de la partie adverse, et qu'il figure dans l'avis de la commission de concertation qui est un acte préparatoire non susceptible de recours devant le Conseil d'État. Elle ajoute que les parties requérantes ne prouvent aucun vice ou irrégularité qui nécessiterait que l'avis de la commission de concertation soit écarté et par voie de conséquence, que l'acte attaqué se fondant sur cet avis soit atteint d'un vice ou une irrégularité également. Elle indique que la commission de concertation n'a pas posé son appréciation à l'appui d'un élément de fait *a priori* erroné ou inexistant puisque cette information figure dans la note explicative que le conseil du titulaire du permis lui a adressée. Elle insiste sur le fait que rien n'indique qu'il s'agissait d'un motif déterminant ou plus essentiel que les autres motifs invoqués à l'appui de la décision attaquée et qu'il ne faut pas donner à cette information plus d'importance qu'elle n'en a, puisqu'il n'est pas de la compétence de l'autorité délivrante de prendre position quant à la gestion effective de l'exploitation et ses modalités pratiques.

Elle conclut que « la partie adverse a pu raisonnablement considérer, sans commettre d'erreur d'appréciation et/ou d'erreur de fait ou de droit, à l'appui de la demande de permis, que la répartition spatiale entre les deux affectations “hôtel” et “commerce” au sein de l'immeuble s'établissait comme suit en termes de superficie de plancher : 272,30 m² affectés au commerce/restaurant; 835,20 m² affectés à l'hôtel ».

VI.1.7. Dernier mémoire de la partie adverse dans l'affaire A.223.478/XV-3540

La partie adverse reproche à la partie requérante de faire le procès de la situation existante de fait au sein de l'immeuble, au moment où le permis a été délivré, notamment en ce qui concerne l'usage actuel des salles du 1^{er} étage.

Elle estime que les explications auxquelles la partie requérante se livre quant à la prétendue impossibilité de répartir au *prorata* les affectations d'une zone « commune » à deux fonctions ne sont guère convaincantes. Elle relève que si le PRAS ne dit rien à ce sujet, ce n'est pas le cas du formulaire obligatoire de demande de permis — mis en place par un arrêté à valeur réglementaire, selon lequel lorsque des parties sont communes (comme un hall d'entrée) à plusieurs fonctions, leurs m² sont répartis au *prorata* des surfaces de chacune d'elles. Elle estime avoir correctement appréhendé le dossier, avoir appliqué ces principes dans le tableau de calcul des surfaces figurant dans l'acte attaqué et s'être expliquée à suffisance sur la règle de la répartition dans l'acte attaqué.

Elle considère que la prétendue qualification « artificielle » des superficies affectées à la fonction hôtelière au sein de l'immeuble relève du procès d'intention. Elle estime avoir valablement pu estimer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, à la lumière des éléments figurant au dossier de demande, que les seuils maximums pour la fonction commerciale résultant des prescriptions particulières du PRAS seront respectés au sein de l'immeuble une fois le permis mis en œuvre.

Elle indique avoir pu estimer, sans erreur manifeste d'appréciation, que les éléments présentés par le demandeur pouvaient être tenus pour réalisables, tenant compte de tous les aspects du projet.

Elle relève que les calculs de surfaces auxquels la partie requérante s'emploie ne sont pas du tout les mêmes que ceux opérés par les parties requérantes dans l'autre procédure, ce qui démontre le manque de crédibilité total de leurs argumentations respectives.

VI.1.8. Derniers mémoires de la partie intervenante dans les affaires 223.517/XV-3548 et A. 223.478/XV-3540

Dans le dernier mémoire déposé dans chaque affaire, la partie intervenante fait valoir que « rien n'a pu induire en erreur l'autorité délivrante puisque cette dernière a non seulement eu égard à l'historique du dossier mais a aussi vérifié les données de superficie soumises ». Elle estime qu'il n'est pas

pertinent de se référer aux précédents arrêts rendus par le Conseil d'État, puisqu'il en a été tenu compte pour définir les affectations proposées. Elle note que « le vocable [des parties requérantes] relève principalement du champ lexical du doute ou de la supposition ». Selon elle, « cela ne démontre aucunement que les prescriptions relatives aux limites de superficie admissibles ont été méconnues ».

Selon elle, la question de la correcte exécution de l'autorisation délivrée ne pourra se faire qu'après sa mise en œuvre. Elle insiste sur le fait que le choix de combiner deux activités commerciale et hôtelière relève du choix discrétionnaire du demandeur de permis. Elle cite un arrêt du Conseil d'État relatif à la répartition de deux fonctions au sein d'un projet, dans lequel il a été décidé que « la partie adverse avait à se prononcer sur l'admissibilité du projet du point de vue urbanistique et non sur son opportunité économique ».

VI.1.9. Dernier mémoire de la partie adverse dans l'affaire A. 223.517/XV-3548

La partie adverse estime qu'aucun des arguments du mémoire en réplique ou du dernier mémoire ne démontre qu'elle aurait commis une erreur d'appréciation et/ou d'erreur de fait/ou de droit, voire aurait été « trompée » par la répartition des surfaces présentée dans la demande de permis. Selon elle, rien ne permet d'affirmer que le projet aurait été, à dessein, présenté à la commune pour masquer l'intention réelle du demandeur d'étendre et/ou de régulariser des surfaces commerciales, dépassant ainsi les seuils prévus par le PRAS. Elle considère que les parties requérantes « se contentent d'un véritable procès d'intention » et que « leurs accusations gratuites ne sont étayées par aucun élément concret ».

Elle estime en tous cas que les parties requérantes ne sont pas fondées à tirer argument des arrêts précédemment rendus par le Conseil d'État, parce que les situations ne plus comparables et qu'il a bien été tenu compte des enseignements déduits de ces arrêts dans le cadre de l'acte attaqué.

Elle termine en considérant que les parties requérantes font le procès de la situation existante de fait au sein de l'immeuble, au moment où le permis a été délivré.

VI.2. Appréciation

En ce qui concerne la répartition des affectations au sein de l'immeuble, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« C. Quant à l'affectation "mixte" commerce et établissement hôtelier au sein de l'immeuble et au calcul de la répartition entre les superficies affectées à chacune de ces deux fonctions

Considérant que le projet présenté vise à établir, au sein de l'immeuble, une affectation "mixte" entre un commerce/restaurant, d'une part, et un établissement hôtelier, d'autre part, dans le respect de l'architecture du bâtiment ;

Que, si le demandeur reste maître de son projet, la commune doit cependant s'assurer que cette affectation "mixte" respectera l'ensemble des règles et dispositions urbanistiques en vigueur ; qu'elle doit également apprécier la demande au regard du critère du bon aménagement du territoire ;

Considérant, tout d'abord, que le PRAS autorise des affectations "mixtes" au sein d'un même immeuble ;

Que l'on aura égard notamment à l'exposé des motifs du PRAS (*M.B.*, 14 juin 2001 page 19.792), ainsi qu'au commentaire administratif du PRAS qui contient de multiples exemples d'affectations mixtes au sein d'un même immeuble ;

Considérant que le demandeur soutient la répartition spatiale suivante entre les deux fonctions projetées :

- 160,7 m² affectés au commerce/restaurant,
- 697 m² affectés à l'hôtel.

Considérant que ces superficies représentent les superficies nettes allouées à chaque affectation ;

Que, sur la base des plans déposés à l'appui de la demande, cette répartition devient la suivante en superficie plancher au sens du glossaire des principaux termes utilisés dans le formulaire de demande :

- 272,3 m² affectés au commerce/restaurant,
- 835 m² affectés à l'hôtel ;

Que cette répartition se calcule comme suivant les plans présentés dans la demande de permis.

	commerce		
Niveau -1	88,60 m ²		146,50 m ²
Niveau 0	113,00 m ²	2,40 m ²	141,00 m ²
Niveau 1/2		35,80 m ²	
Niveau 1		257,00 m ²	
Niveau 2		257,00 m ²	
Sous-Toiture		66,00 m ²	
	201,60	618,20	287,50
Répartition des 287,5 m ²	70,70	216,80	201,6/819,8x287,5 618,2/819,8x287,5
	272,30	835,00	

Considérant que, dans ce contexte, la commune peut raisonnablement considérer que la répartition spatiale entre les deux affectations "établissement hôtelier" et "commerce" au sein de l'immeuble s'établit comme suit en termes de superficie de plancher :

- 272,3 m² affectés au commerce/restaurant,
- 835 m² affectés à l'hôtel. ».

Il ressort de cette motivation que la partie adverse a eu soin de prendre en compte les superficies de plancher, sur la base des plans déposés à l'appui de la demande de permis, au lieu des superficies nettes présentées par la partie intervenante dans son calcul des affectations. En revanche, il n'apparaît pas de cet extrait que la partie adverse aurait examiné l'exactitude des fonctions – commerciale ou d'établissement hôtelier – assignées par la partie intervenante à chaque pièce de l'immeuble, avant d'opérer le calcul de répartition des superficies « commerciales » et « hôtelières ».

La partie adverse confirme, dans ses écrits de procédure, qu'elle s'est fondée sur les plans qui identifient étage par étage l'affectation des locaux (chambres, cuisine, ...), sur les plans en couleurs qui renseignent la répartition des fonctions (hôtel, commerce, mixte) au sein de l'immeuble, et sur les notes explicatives et les autres documents de la demande de permis, pour apprécier la répartition spatiale entre les différentes fonctions et statuer en pleine connaissance de cause. Elle précise qu'elle « a pu valablement se fonder sur lesdits plans pour délivrer le permis querellé sans devoir remettre en cause le projet tel que présenté ».

S'il n'appartient pas à l'autorité qui délivre le permis de remettre en cause la pertinence des choix opérés par le demandeur en vue de l'exploitation du bien objet de la demande, il lui incombe de vérifier si les fonctions assignées par celui-ci aux différentes superficies, sur la base de son projet d'exploitation, sont conformes aux définitions de la réglementation. Il en va d'autant plus ainsi lorsque, comme en l'espèce, les prescriptions applicables limitent la superficie de plancher pouvant être affectée à l'une des fonctions choisies par le demandeur de permis. Cette opération de qualification, sur laquelle le contrôle du Conseil d'État est complet, doit être fondée sur des motifs exacts et pertinents.

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble se situe en zone d'habitation, en dehors des liserés de noyaux commerciaux, et qu'il est donc notamment soumis à la prescription particulière 2.3. du PRAS, qui se lit comme suit :

« 2.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut

également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².

Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. ».

La partie adverse ne pouvait donc se dispenser d'examiner minutieusement si le maximum – conditionnel – de 300 m² de superficie de plancher affectée aux commerces était respecté, ce qui suppose de contrôler l'affectation assignée aux différentes surfaces par le demandeur de permis.

En l'occurrence, la répartition des fonctions dans le cadre de l'affectation « mixte » de l'immeuble a précisément fait l'objet de critiques dans le cadre de l'enquête publique. L'acte attaqué y répond dans les termes qui suivent :

« F.3. Quant au prétendu dépassement du seuil des 300 m² maximum de commerce

Considérant qu'il ressort du point C ci-dessus que la superficie de plancher affectée au commerce sera *in casu* limitée à 272,3 m² et ne dépassera donc pas le seuil maximum de 300 m² visé à la prescription particulière 2.3 du PRAS ;

Que, sous cet aspect, la prétention des réclamants est inexacte en fait ;

Qu'il ressort à suffisance du dossier de demande que la superficie de plancher affectée au commerce respectera effectivement le seuil du PRAS, une fois que le présent permis aura été mis en œuvre ;

Que la commune peut donc valablement considérer l'absence de dépassement du seuil maximum de 300 m² ;

Considérant, du reste, que la perception des réclamants est sans doute tronquée par le fait que le restaurant (commerce) du rez-de-chaussée pourra, dans l'absolu, accueillir un plus grand nombre de personnes que les clients logeant de l'hôtel à une heure donnée ;

Que, toutefois, ce critère n'est pas pertinent ;

Que, précisément, la catégorie ambitionnée de l'établissement hôtelier (4 ou 5 étoiles suivant la classification "*Hotelstars Union*") impliquera la réservation de la majeure partie de la superficie de l'immeuble aux clients de l'hôtel (voy. Point F.11. ci-après).

F.11. Quant au caractère accessoire de l'hôtel par rapport au commerce

Considérant que la perception des réclamants est sans doute tronquée par le fait que le restaurant (commerce) du rez-de-chaussée pourra, dans l'absolu, accueillir un plus grand nombre de personnes que les clients logeant de l'hôtel ;

Que, cependant, comme il ressort des explications fournies par le demandeur (voy. notamment les notes explicatives), celui-ci entend développer, dans l'immeuble, un "Boutique Hôtel", à savoir un établissement hôtelier proposant un nombre limité de chambres mais qui sont de standing et de style unique et proposent un service personnalisé ;

Qu'il sera composé de deux suites – pouvant accueillir 5 personnes – et d'une chambre, soit une capacité d'accueil totale d'approximativement 13 personnes ;

Que le demandeur de permis ambitionne ainsi de créer un établissement de luxe et de standing de catégorie 4 ou 5 étoiles au sens des nouveaux critères de classification "*Hotelstars Union*" appelé à entrer en vigueur en Belgique ;

Que ce système de classification attribue entre 1 et 5 étoiles, avec des classes intermédiaires "supérieur"; que chacun des 270 critères représente un certain nombre de points ; que l'attribution du nombre d'étoiles dépendra du nombre de points obtenus en tenant compte aussi des critères obligatoires pour chaque classe ;

Qu'or, ce système - tout comme la législation en vigueur - impose pour les établissements 4 et 5 étoiles :

- la présence d'un bar séparé du restaurant et exclusivement réservé aux logeants,
- de disposer d'au moins 2 suites (entre 2 et 6 personnes par suite) ;

Qu'en l'espèce, l'établissement ne comportera plus que deux suites, ce qui implique que l'exigence en matière de services proposés à la clientèle est augmentée : l'établissement devra fournir d'autant plus de services à sa clientèle et des infrastructures spacieuses et de qualité pour pouvoir être considéré comme un "5 étoiles";

Que, tenant compte de la catégorie de l'hôtel ambitionnée, le demandeur a conçu son projet en consacrant 2/3 des espaces au sein de l'immeuble exclusivement aux clients de l'hôtel, étant tous les étages supérieurs pour une surface globale de 603,5 m² ;

Que c'est la raison pour laquelle le projet prévoit de réserver exclusivement le bar et la "salle polyvalente" aux clients de l'hôtel, comme cela ressort des plans cachetés ;

Que, sur la base des explications fournies par le demandeur et du dossier de demande, la commune peut raisonnablement considérer que la répartition entre les fonctions "établissement hôtelier" et "commerce" au sein de l'immeuble pourra s'opérer sur la base d'une proportion 2/3 (hôtel) 1/3 (restaurant) ;

Que l'objectif du demandeur est précisément de réserver d'importantes surfaces de l'immeuble exclusivement à la fonction hôtelière eu égard à la catégorie d'hôtel concernée (comme les 2 salles polyvalentes et la salle polyvalente avec bar dans la configuration future des lieux) ;

Considérant, dans ce contexte, que les réclamants ne peuvent être suivis lorsqu'ils invoquent le caractère accessoire de l'hôtel par rapport au commerce/restaurant ;

Que telle ne sera pas certainement pas le cas dans la future situation résultant de la mise en œuvre de la présente autorisation ;

Que la circonstance que le restaurant sera susceptible d'accueillir plus de clients que l'hôtel à une heure donnée n'est pas de nature à énerver ce constat puisque, dans les faits, le restaurant se déploiera sur une surface largement inférieure à celle de l'hôtel ;

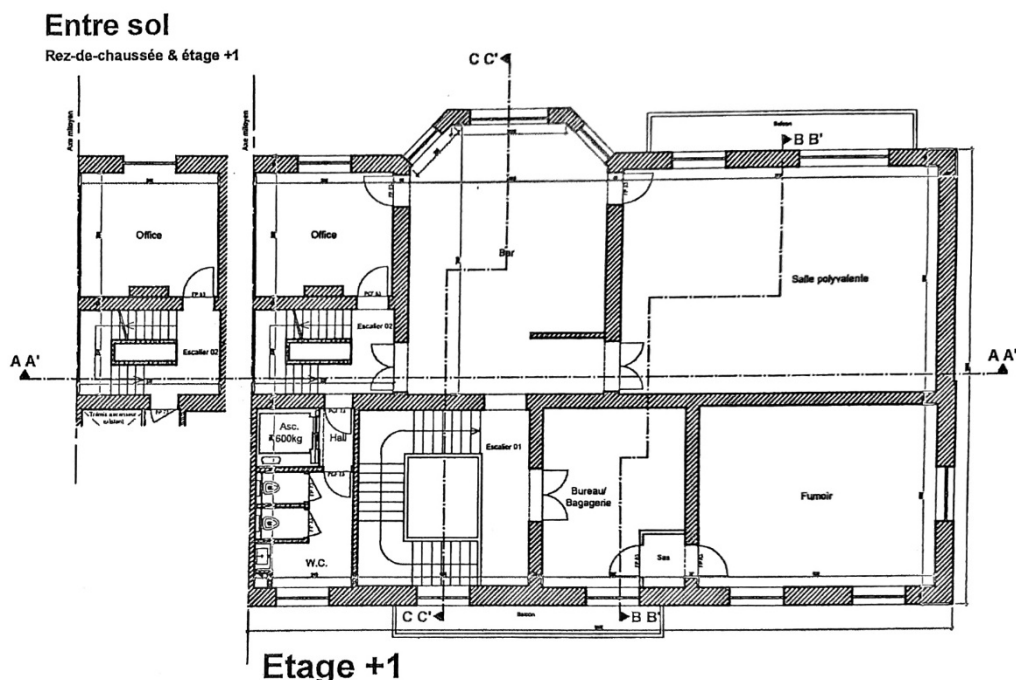
Que l'établissement hôtelier occupera effectivement 2/3 de la superficie de l'immeuble, pour 1/3 au commerce/restaurant, tenant compte du fait que des surfaces seront exclusivement réservées aux clients de l'hôtel ;

Qu'aucune disposition applicable n'interdit cette répartition entre les deux affectations, qui est voulue pour le demandeur tenant compte du *business model* et des aspects financiers de son projet qui lui sont propres ;

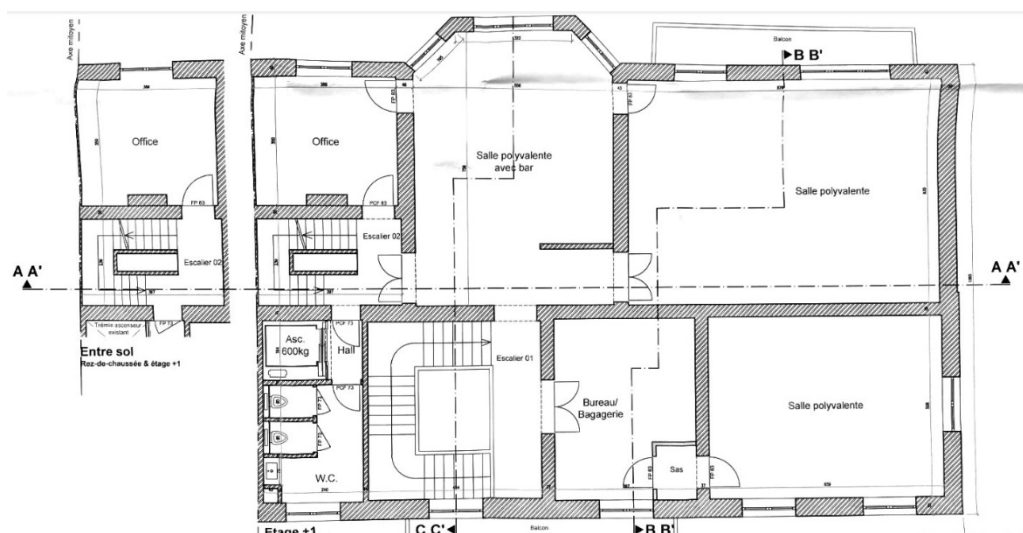
Qu'en réalité, les réclamants font le procès d'une situation de fait qui, *a fortiori*, n'existe pas encore puisqu'il s'agit de celle qui sera mise en œuvre dans le cadre du présent permis ;

Que, pour tous ces motifs, les réclamations ne sont pas fondées sur cet aspect ».

Ce premier étage se présente comme il suit, selon les plans initiaux de la demande de permis :



Dans les plans modifiés il se présente comme il suit :



Il se déduit des extraits précités de l’acte attaqué que la partie adverse a admis l’affectation hôtelière du premier étage, en considérant notamment que le bar et la « salle polyvalente » seront exclusivement réservés aux clients de l’hôtel.

En ce qui concerne le bar (« salle polyvalente avec bar »), la partie adverse se fonde sur l’affirmation selon laquelle la législation en vigueur et les critères « *Hotelstars Union* » imposent, pour les établissements 4 ou 5 étoiles, « un bar séparé du restaurant et exclusivement réservé aux logeants ».

Or, il ressort des écrits de procédure que ces critères imposent que le bar soit séparé du restaurant, mais non qu’il soit réservé aux clients de l’hôtel. La partie adverse ne pouvait donc déduire de la demande de permis, et spécialement de l’intention du demandeur d’ouvrir un « boutique hôtel » de catégorie 4 ou 5 étoiles, que le bar serait exclusivement réservé aux clients de l’hôtel. L’acte attaqué est entaché, sur ce point, d’une première erreur dans les motifs de fait.

En ce qui concerne les « salles polyvalentes » du premier étage, la partie adverse se fonde sur les plans cachetés pour considérer que la « salle polyvalente » sera exclusivement réservée aux clients de l’hôtel. Elle écrit notamment, dans son mémoire en réponse, que la partie requérante dans l’affaire A. 223.478/XV-3540 ne peut tirer argument de l’extrait de la note explicative du 7 avril 2016, selon lequel « la salle [de restaurant du 1^{er} étage] pourra également être privatisée à la demande pour des événements ». Selon la partie adverse « cet extrait vise la privatisation éventuelle par les clients de l’hôtel eux-mêmes (comme cela est très fréquent) » et « c’est précisément afin de lever toute ambiguïté à ce sujet que le demandeur a déposé des plans modificatifs et une nouvelle note explicative en juillet 2016 » et que « les salles du 1^{er} étage ont été requalifiées en “salles polyvalentes” afin

d'identifier clairement que celles-ci seront rattachées à l'hôtel de manière exclusive ».

Or, il ressort des écrits de procédure déposés par la partie intervenante qu'elle n'entend pas réserver exclusivement cette possibilité aux clients de l'hôtel, puisqu'elle indique qu'« il faut comprendre l'affectation hôtelière comme comprenant en son sein des fonctions telles que l'exploitation d'un bar et un fumoir accessibles à une clientèle plus large que les seuls logeants au sein du même immeuble » et que la définition du PRAS « permet d'inclure un bar, un fumoir, et une salle polyvalente pour offrir de tels services à la clientèle de l'hôtel et raisonnablement à des tiers ».

Par ailleurs, l'on n'aperçoit pas en quoi la qualification de « salles polyvalentes » permet d'identifier plus clairement que le bar, le fumoir et le restaurant du 1^{er} étage seraient rattachés à l'hôtel de manière exclusive.

Il résulte de ce qui précède que les motifs sur lesquels s'est fondée la partie adverse pour admettre l'affectation exclusivement hôtelière du bar et de la « salle polyvalente » du 1^{er} étage sont erronés. Eu égard aux superficies de plancher concernées, ces motifs sont déterminants au regard du respect de la prescription particulière 2.3. du PRAS.

La première branche du deuxième moyen de chaque requête est fondée.

VII. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VIII. Indemnités de procédure

La partie requérante dans l'affaire A. 223.478/XV-3540 sollicite, dans sa requête, une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

Les parties requérantes dans l'affaire A. 223.517/XV-3548 sollicitent, dans leur requête, une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Les affaires enrôlées sous les numéros A. 223.478/XV-3540 et A. 223.517/XV-3548 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes en intervention introduites par la société privée à responsabilité limitée Acuario sont accueillies.

Article 3.

Le permis délivré le 13 juillet 2017 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest à la société privée à responsabilité limitée Acuario, ayant pour objet « la modification d'utilisation d'un équipement d'intérêt collectif en commerce et établissement hôtelier » sur un bien sis 52, avenue Brugmann, est annulé.

Article 4.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 600 euros, une indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie requérante dans l'affaire A. 223.478/XV-3540 et une indemnité de procédure de 700 euros, accordée aux parties requérantes dans l'affaire A. 223.517/XV-3548, à concurrence de 350 euros chacune.

La partie intervenante supporte le droit de 300 euros lié à ses interventions.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre,
le 13 décembre 2021, par :

Pascale Vandernacht,
Nathalie Van Laer,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht