**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 131.711 du 25 mai 2004

A.81.542/XIII-969

En cause : **DUBOIS d'ENGHIEN** Michel,

ayant élu domicile chez
Me Alain COLMANT, avocat,
rue du Onze Novembre 9
7000 Mons,

contre :

**la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**CORBIER** Marcelle,

ayant élu domicile chez
Mes Marc DENEVE,
Francis BRINGARD et
Jean-Pierre DEPREZ, avocats,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 14 décembre 1998 par Michel DUBOIS d'ENGHIEN qui demande l'annulation de l'arrêté du 6 octobre 1998 du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports de la Région wallonne, annulant la décision du 16 avril 1998 de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut lui accordant un permis de bâtir pour la régularisation de la transformation de son immeuble, sis à Braine-le-Comte, rue Ferrer, 4, sur une parcelle de terrain cadastrée section C, n^os^ 165u4 et 165v4;

Vu la requête introduite le 13 janvier 2000 par laquelle Marcelle CORBIER demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 janvier 2000 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 25 février 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 mars 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me Alexis COLMANT, loco Me Alain COLMANT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Fl. FAUCONNIER, loco Me M. DENEVE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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. Michel DUBOIS d'ENGHIEN est propriétaire d'un immeuble sis à Braine-le-Comte, rue Ferrer, 4, sur un bien cadastré section C, n$^{os}$ 165u4 et 165v4. Ce terrain est inscrit en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique (ZICHE), au plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté le 9 juillet 1987.

2. Le 18 janvier 1993, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Braine-le-Comte lui délivre un permis de bâtir pour la régularisation de la transformation du rez-de-chaussée et de la façade de son immeuble.

3. Le 12 février 1996, le requérant introduit une nouvelle demande de permis de bâtir pour la régularisation de la transformation de son bâtiment en un immeuble commercial et de rapport, avec l'aménagement d'appartements aux étages.

4. Le 20 février 1996, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable au projet.

5. Le 9 avril 1996, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable et conclut au refus du permis de bâtir. Cet avis est motivé en ces termes :

" CONSIDERANT qu'au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/07/1987, le projet se situe en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique;

VU le permis de bâtir délivré le 18/01/1993 pour la transformation de l'immeuble;

CONSIDERANT qu'il s'agissait déjà à ce moment d'une régularisation partielle;

CONSIDERANT que les plans approuvés n'ont pas été respectés;

CONSIDERANT qu'un second étage a été réalisé en retrait sur l'alignement de la façade;

CONSIDERANT que cette réalisation fait apparaître une terrasse à rue sur toute la largeur de l'immeuble;

CONSIDERANT que ce type d'architecture ne correspond pas à la typologie traditionnelle de la région;

CONSIDERANT qu'il ne peut être envisagé de cautionner une telle infraction qui ne fait qu'aggraver l'impact négatif du bâtiment dans une telle zone;

AFIN de préserver le bon aménagement des lieux;

(...)".

6. Le 16 avril 1996, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis de bâtir sollicité.

7. Le 1er mai 1996, le requérant introduit un recours auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut.

8. Le 30 mars 1998, la direction générale des pouvoirs locaux de la Région wallonne fait rapport à la députation permanente, lui laissant l'appréciation de la décision à prendre dans cette affaire, "compte tenu de la subjectivité qui s'attache à la notion de bon aménagement des lieux", et regrettant toutefois "le comportement de «fait accompli» dans le chef du demandeur, qui pourrait donc voir, en cas d'accueil du recours, le cautionnement de ses pratiques illégales".

9 Le 16 avril 1998, la députation permanente accueille le recours et accorde le permis sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

" (...)

Considérant que Monsieur Michel DUBOIS d'ENGHIEN a obtenu le 18 janvier 1993 le permis de transformer la façade d'un immeuble (rez + 1e étage) à la rue Ferrer, n° 4 à BRAINE-LE-COMTE, qu'il s'agissait déjà d'un permis de régularisation;

Considérant toutefois que l'intéressé désireux d'aménager l'espace sous toit, n'a pas respecté les plans du permis initial et a dû introduire une nouvelle demande de régulariser les travaux effectués à son immeuble;

Considérant que la demande porte sur «la transformation d'un immeuble artisanal en un immeuble commercial et de rapport»;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987 et doit respecter le bon aménagement des lieux, dont la préservation est renforcée par des règles plus strictes qu'en zone d'habitat;

Considérant que le Fonctionnaire délégué reproche qu'un second étage a été réalisé en retrait sur l'alignement de la façade en faisant apparaître une terrasse à rue sur toute la largeur de l'immeuble, ce qui ne correspond pas à la typologie traditionnelle de la région; que de surcroît, les travaux réalisés l'ont été en ne respectant pas les plans approuvés;

Considérant que le Service technique des Bâtiments, après examen du dossier et visite des lieux apporte les précisions suivantes :

« L'examen des pièces du dossier fait apparaître qu'il s'agit de travaux de transformation commencés depuis plusieurs années, sans faire grand cas de la législation en la matière.

En effet, un permis de "régularisation partielle" a été délivré le 18 janvier 1993 pour des travaux commencés avant cette date, sans autorisation.

Une première plainte de la voisine, Madame CORBIER Marcelle, datée du 11 juillet 1994, indique que le permis délivré n'a pas été respecté : rehausse de la construction et modification de façade. Cette plainte, qui semble motivée au départ par des dégâts causés lors des travaux à la propriété de Madame

CORBIER, a été suivie de courriers, adressés au Collège des Bourgmestre et Echevins, en date des 1er novembre 1994, 23 septembre 1995 et 6 octobre 1995.

Il semble bien que ce conflit de voisinage et le non-respect du premier permis de régularisation par un maître d'ouvrage entrepreneur, soient la cause d'un préjugé défavorable chez M. le Fonctionnaire délégué, lors de l'examen du permis de "régularisation complet", introduit en février 1996.

En effet, il suffit d'une visite sur place pour constater que les travaux réalisés présentent une amélioration de l'aspect général de la rue (voir photos avant-après).

Le bâtiment rehaussé s'intègre bien dans le gabarit de la rue et harmonise la perspective en se raccordant au profil de l'immeuble nº 4A (propriété de Madame CORBIER).

La partie supérieure du mur de façade se trouve au même niveau que la corniche du nº 4A, le second étage en retrait est dans le même alignement que la lucarne (qui prend toute la largeur de la façade) du nº 4A et vu de la rue, les pentes de toitures des deux immeubles se confondent.

Aussi, compte tenu que les travaux réalisés ne perturbent en rien l'aspect du quartier, je vous propose d'accueillir favorablement ce recours».

Considérant ainsi que les conclusions du Service technique des Bâtiments quant à l'impact esthétique et paysager du projet dans la zone considérée sont à l'opposé de celles du Fonctionnaire délégué;

Considérant que notre Collège épouse le point de vue exprimé par le Service technique des Bâtiments;

Considérant pour le surplus, qu'il résulte de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement que le projet n'est pas de nature à nuire à celui-ci;

(...)".

10. Le 10 juin 1998, le fonctionnaire délégué introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, motivé comme suit :

" (...)

(...) la Députation Permanente a estimé que les travaux réalisés présentent «une amélioration de l'aspect général de la rue», et que le bâtiment rehaussé s'intègre bien dans le gabarit de la rue.

Je ne peux me rallier à cette position. En effet, la façade avant réalisée ne tient pas compte des caractéristiques architecturales des constructions de la zone.

Si la composition architecturale du rez et du 1er niveau a été tolérée telle que présentée, c'est compte tenu du relevé avant travaux.

Toutefois, le second étage construit sans autorisation n'était pas justifié par un état de fait. Ledit étage a été construit avec façade avant en retrait, et terrasse s'étendant sur toute la largeur du bâtiment. Ce type d'architecture s'écarte complètement de la typologie de la zone. Dans les zones d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique de nos régions, la toiture débute en effet à partir de la corniche, au droit de la façade, et non en surplomb ou en retrait.

De plus, le propriétaire voisin a déposé plainte contre les infractions réalisées par Monsieur DUBOIS D'ENGHIEN et un dossier de contentieux a été ouvert en mes services.

Vous trouverez en annexe avec le dossier concerné, copie du dernier envoi du plaignant.

C'est pourquoi je vous prie, Monsieur le Ministre, de bien vouloir accueillir le présent recours.

(...)".

11. Par un arrêté du 6 octobre 1998, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports de la Région wallonne accueille le recours du fonctionnaire délégué, annule la décision du 16 avril 1998 de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut et refuse le permis de bâtir demandé par le requérant.

Cet arrêté, notifié au requérant le 19 octobre 1998, est motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 12 du chapitre III «Dispositions transitoires et finales» du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon précité, disposant que : «la demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre la procédure en vigueur avant cette date»;

Vu la décision du 16 avril 1998 de la Députation permanente du Conseil provincial du HAINAUT accueillant le recours introduit par Monsieur Michel DUBOIS d'ENGHIEN, contre la décision du 16 avril 1996, par laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de BRAINE-LE-COMTE refuse le permis de bâtir pour la régularisation de la transformation d'un immeuble sis à BRAINE-LE-COMTE, rue Ferrer, 4, et cadastré section C nº 165v4;

Vu le recours du 10 juin 1998 du Fonctionnaire délégué contre la décision de la Députation permanente;,

Considérant que la décision de la Députation permanente a été notifiée au Fonctionnaire délégué le 12 mai 1998; que le recours du Fonctionnaire délégué a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il a été adressé au demandeur en même temps qu'au Ministre; qu'il est dès lors recevable;

Considérant que la présente demande est reprise en zone d'habitat au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987 avec, en surimpression, un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique;

Considérant que le susnommé a obtenu en date du 18 janvier 1993 le permis de transformer la façade de l'immeuble en cause (rez-de-chaussée + 1 étage); qu'il s'agissait d'un permis de régularisation,

Considérant que l'intéressé n'a pas respecté les plans du permis initial; qu'en effet, il a créé un second étage; que, suite à une plainte, il a introduit la demande de régularisation dont recours;

Considérant que cet immeuble abrite 3 appartements, un studio, un magasin, des bureaux et un dépôt;

Considérant que le deuxième étage a été réalisé sans autorisation; que celui-ci est en retrait sur l'alignement de façade; qu'une terrasse à rue est ainsi créée sur toute la largeur de l'immeuble;

Considérant que la composition architecturale du rez-de-chaussée et du 1er étage a été tolérée compte tenu du relevé avant travaux, parce qu'elle constituait une amélioration de la situation préexistante;

Considérant que le périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique repris au plan de secteur renforce le souci d'intégration architecturale du bâtiment; que la modification de celui-ci doit faire l'objet d'une attention toute particulière afin de préserver le site bâti;

Considérant que le second étage en retrait par rapport à l'alignement ne correspond en rien à la typologie architecturale de la zone précitée; qu'il aurait fallu débuter la toiture au droit de la façade et non en retrait;

Considérant, au vu de ces divers éléments, que la demande dont recours met à mal le caractère architectural de la zone, tel que défini à l'article 108, § 2, du Code précité; qu'il est opportun d'accueillir le recours du Fonctionnaire délégué".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 6, § 1er, 3, 12 (tel que modifié par l'article 3 du décret du 23 juillet 1998) et 19 du chapitre III du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), publié au Moniteur belge du 12 février 1998, ainsi que du principe "patere legem quam ipse fecisti"; qu'il fait grief à la partie adverse de viser expressément l'article 12 du chapitre III du décret du 27 novembre 1997, reconnaissant implicitement mais certainement que le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il était vigueur au moment de la réception de sa demande (CWATUPa), doit s'appliquer en l'espèce, pour ensuite annuler la décision de la députation permanente en se fondant sur l'article 108, § 2, du CWATUP; qu'il souligne "l'incohérence d'une telle démarche", estimant que sa demande de permis, dont il a été accusé réception avant le 1er mars 1998, soit antérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997, doit être soumise à l'ensemble des dispositions du CWATUPa, qu'il s'agisse des règles de procédure ou des règles de fond telles que celles relatives au zonage et plus particulièrement à la zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique (ZICHE); qu'ainsi, selon le requérant, la décision attaquée ne peut reposer sur le prescrit de l'article 108, § 2, du CWATUP; qu'en réplique, il souligne à nouveau que, contrairement à ce que

soutient la partie adverse, il n'y a pas lieu d'opérer une distinction entre règles de procédure et règles de fond quant aux dispositions du CWATUPa qui étaient applicables à sa demande de permis; que, s'il reconnaît que les travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997 sont silencieux sur ce point, sans doute en raison des termes suffisamment clairs de l'article 12 de ce décret, il fait valoir que selon les travaux préparatoires du décret du 23 juillet 1998, le législateur wallon a entendu, en adoptant l'article 3 de ce décret, expliciter la portée de l'article 12 du décret du 27 novembre 1997, "la référence aux «dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, qui étaient applicables à la date de l'accusé de réception» levant toute ambiguïté et excluant la distinction entre règles de procédure et règles de fond suggéré(e) par la partie adverse"; qu'il conclut qu'en visant l'article 12 du décret du 27 novembre 1997, l'acte attaqué ne pouvait ensuite se référer à l'article 108, §2, du CWATUP;

Considérant que l'article 12 du décret du 27 novembre 1997, modifié par l'article 3 du décret du 23 juillet 1998 qui a été publié au Moniteur belge le 9 septembre 1998 mais qui, en vertu de son article 5, produit ses effets le 1er mars 1998, dispose comme suit :

> " La demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre son instruction selon les dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine qui étaient d'application à la date de l'accusé de réception";

Considérant qu'en l'espèce, l'accusé de réception ayant été délivré le 13 février 1996, le CWATUPa trouvait encore à s'appliquer; que la motivation de l'arrêté attaqué fait dès lors référence à tort à l'article 108, § 2, du CWATUP, lequel disposait au moment de l'acte attaqué que l'avis du fonctionnaire délégué précise en raison de circonstances urbanistiques et architecturales locales en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis; qu'il n'apparaît cependant pas que l'arrêté attaqué se fonderait sur une règle nouvelle que cette disposition énoncerait; qu'en effet, les deux principaux motifs qui fondent la décision sont, d'une part, le comportement de fait accompli du requérant qui a construit un second étage sans autorisation préalable, et, d'autre part, la circonstance que cet étage "en retrait par rapport à l'alignement ne correspond en rien à la typologie architecturale de la zone" où se situe l'immeuble, en l'occurrence un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique, lequel "renforce le souci d'intégration architecturale du bâtiment"; que le requérant, qui affirme que sa demande de permis devait être instruite selon les dispositions du CWATUPa, reste en défaut de démontrer que, selon ce Code, les modifications d'un immeuble situé dans un tel périmètre ne devaient pas faire l'objet

d'une attention particulière quant à son intégration architecturale, et que, partant, la partie adverse aurait traité sa demande selon des dispositions nouvelles qui ne lui étaient pas encore applicables; qu'au contraire, en se référant au caractère architectural de la zone dans la décision attaquée, la partie adverse ne s'est pas référée à une notion nouvelle par rapport au CWATUPa, cette notion étant incluse dans celle du bon aménagement des lieux qui doit guider tout examen de demande de permis de bâtir, conformément à l'article 184, alinéa 3, du CWATUPa; que cette exigence de conformité au bon aménagement local est en l'espèce renforcée par la situation de l'immeuble litigieux en ZICHE, comme le relève l'acte attaqué, avec la conséquence qu'en vertu de l'article 171, 1.2.3., du CWATUPa, "la modification de la situation existante est subordonnée à des conditions particulières résultant de l'intérêt de la conservation"; qu'en réalité, en adoptant l'article 108, § 2, du CWATUP, le législateur n'a pas entendu remettre en cause le concept général de "bon aménagement des lieux", mais a simplement voulu préciser et objectiver cette notion; que, dès lors, la référence à cette disposition dans la motivation de l'arrêté attaqué n'a pu faire grief au requérant même si elle est formellement erronée;

Considérant que, certes, la partie adverse aurait dû viser au préambule de l'arrêté attaqué l'article 3 du décret du 23 juillet 1998 modifiant le CWATUP, en vigueur au moment où cet arrêté a été pris, plutôt que la version initiale de l'article 12 du décret du 27 novembre 1997, le premier modifiant le second, bien qu'il s'agisse de dispositions transitoires ayant le même objet; que le requérant ne soulève pas cette erreur dans sa requête ou son mémoire en réplique et aucun élément en la possession du Conseil d'Etat ne permet de croire que cette erreur aurait eu une quelconque incidence sur le contenu de la décision attaquée; que le premier moyen ne peut être accueilli;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen, première branche, de la violation du principe d'égalité des Belges devant la loi consacré notamment aux articles 10 et 11 de la Constitution et du principe selon lequel les actes administratifs doivent être adéquatement motivés; qu'il fait valoir que les photographies qu'il verse aux débats permettent de constater que l'immeuble immédiatement voisin du sien possède également un deuxième étage en retrait par rapport au droit de la façade; qu'il en déduit la violation manifeste des principes d'égalité et de non discrimination puisqu'il est traité de manière radicalement différente par rapport au propriétaire de l'immeuble contigu; que, dans une seconde branche, le requérant dénonce la violation du principe général de bonne administration et du principe de proportionnalité, en ce que la partie adverse l'a laissé mener les travaux d'amélioration de son immeuble jusqu'à leur terme, sans réagir de quelque manière que ce soit, alors que ces modifications ont été réalisées au vu et au su de tous, en ce compris des administrations concernées, et en ce que le rejet du présent

recours reviendrait à lui imposer un inconvénient majeur, à savoir la suppression des ouvrages qu'il a réalisés sur son immeuble, alors qu'ils améliorent l'image de celui-ci et du quartier tout entier et alors que cela n'apporterait qu'un piètre avantage à la partie adverse, en l'occurrence, le rétablissement dans un quartier urbain d'une vieille boutique surplombée d'un entrepôt à l'abandon; qu'en réplique, le requérant reproche à la partie adverse de ne pas verser aux débats les éléments de nature à démontrer que l'immeuble voisin au sien aurait été construit irrégulièrement, alors qu'elle pourrait facilement obtenir les documents nécessaires; qu'enfin, il estime que la partie adverse ne démontre pas en quoi les travaux qu'il a effectués poseraient problème pour le périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique puisque le dossier photographique et les éléments versés aux débats tendent à démontrer que ses travaux ont tout simplement abouti à donner un caractère tout à fait présentable et esthétique à un bâtiment qui présentait l'aspect d'une vieille boutique surplombée d'un entrepôt à l'abandon; que, dans son dernier mémoire, le requérant se fonde sur un nouveau dossier photographique dont il ressort, selon lui, que d'autres immeubles se trouvant à proximité immédiate de son immeuble sont également pourvus de balcons et, dès lors, d'étages supérieurs en retrait par rapport au droit de la façade; que, comparant à nouveau son immeuble à l'immeuble voisin, il relève que ce dernier présente également une toiture légèrement en retrait par rapport au droit de la façade; que, quant à la circonstance que l'immeuble litigieux est compris dans le périmètre d'une ZICHE, le requérant répète que les travaux qu'il a effectués ont abouti à donner un caractère tout à fait présentable et esthétique au bâtiment; qu'il estime que l'acte attaqué ne démontre absolument pas en quoi les travaux effectués poseraient problème pour le périmètre de la ZICHE, alors que la quasi-totalité des immeubles de la rue ne répond à aucun critère d'ordre culturel, historique ou esthétique et que si des autorisations ont été accordées pour de tels immeubles, le refus d'autorisation pour l'immeuble litigieux doit trouver sa réelle motivation ailleurs;

Considérant que le principe de l'égalité des Belges devant la loi implique que les personnes qui se trouvent dans la même situation doivent être traitées de manière égale; qu'en l'espèce, il ressort du dossier administratif ainsi que des dossiers photographiques déposés par le requérant et l'intervenante que l'immeuble litigieux ne se trouve pas dans la même situation que l'immeuble voisin dont il revendique l'identité de cas, de sorte que le principe d'égalité ne peut être appliqué, sans qu'il faille s'interroger sur la question de savoir si le voisin du requérant a obtenu ou non un permis de bâtir pour la construction de son immeuble; qu'ainsi, il ressort du dossier photographique du requérant que la toiture de l'immeuble voisin de l'immeuble litigieux débute au droit de la façade mais qu'une lucarne possédant deux fenêtres est encastrée dans le toit, de sorte que se dessine un léger retrait par rapport au droit de la façade, alors que s'agissant de l'immeuble litigieux, c'est l'ensemble de la toiture qui est en

retrait par rapport à l'alignement, créant une terrasse à rue sur toute la largeur de l'immeuble, ce qui n'est nullement le cas de l'immeuble voisin; que la même conclusion peut être faite à propos de la comparaison avec d'autres immeubles voisins dont le requérant produit des photos; qu'en ce qui concerne le prétendu défaut de motivation adéquate, il convient de relever que la partie adverse a considéré que le second étage de l'immeuble litigieux, en retrait par rapport à l'alignement, posait problème au regard du caractère architectural de la zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique repris au plan de secteur applicable en l'espèce et non par rapport au seul immeuble voisin; qu'à cet égard, le reportage photographique produit par le requérant ne suffit pas à démontrer l'insuffisance de la motivation quant à l'absence d'intégration du bâtiment dans le périmètre de la ZICHE;

Considérant, quant à la violation alléguée du principe général de bonne administration, qu'en se bornant à faire grief à la partie adverse de l'avoir laissé effectuer les travaux qu'il a entrepris sans autorisation, le requérant ne critique pas valablement la décision attaquée en ce qu'elle lui reproche une politique de "fait accompli"; qu'en ce qui concerne la violation alléguée du principe général de proportionnalité, il convient de relever, à l'instar de l'intervenante, que le requérant a obtenu un permis de régularisation le 18 janvier 1993 - devenu définitif - pour la transformation du rez-de chaussée et de la façade de son immeuble, de sorte que si le requérant devait remettre son immeuble dans son état antérieur, la vieille boutique qui s'y trouvait ne devrait pas être rétablie; qu'en outre, comme le relève la partie adverse dans l'arrêté attaqué, l'amélioration de la situation préexistante, invoquée par le requérant en termes de requête, a déjà permis l'obtention par ce dernier du permis de régularisation délivré le 18 janvier 1993, de sorte que l'aspect présentable de l'immeuble qu'il fait valoir existait avant la construction d'un deuxième étage; que, plus fondamentalement, la violation du principe général de proportionnalité ne peut être accueillie en l'espèce, dans la mesure où le requérant invoque, à l'appui de ce principe, un inconvénient majeur dont il est à l'origine; que le requérant se heurte ainsi au principe général "nemo auditur suam turpitudinem allegans", perdant de vue qu'il a adopté en l'espèce une politique de fait accompli et que c'est à lui à en assumer les conséquences; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 108, § 2, du CWATUP, en ce que cette disposition ne définit pas le caractère architectural d'une zone, contrairement au dernier considérant de l'acte attaqué et en ce que l'appréciation du fonctionnaire délégué ne repose sur aucun "motif admissible en fait, justifié en droit de manière raisonnable", alors que cet article lui impose de motiver son avis eu égard à deux considérations : la destination générale de la zone d'une part et son caractère architectural d'autre part;

Considérant que le moyen manque en droit en ce qu'il est pris de la violation de l'article 108, § 2, du CWATUP, lequel n'est pas applicable en l'espèce; qu'il manque également de pertinence, l'objet du recours n'étant pas l'avis du fonctionnaire délégué; que le troisième moyen n'est pas fondé,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

La requête est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à la charge du requérant à concurrence de 173,53 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-cinq mai deux mille quatre par :

| | | |
|---|---|---|
| M. | HANOTIAU, | président de chambre, |
| Mmes | GEHLEN, | conseiller d'Etat, |
| | GUFFENS, | conseiller d'Etat, |
| | MALCORPS, | greffier. |

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.