

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

**A R R E T**

n° 159.022 du 18 mai 2006

A.107.882/XIII-2268

En cause : **EBELING Paul,**

ayant élu domicile chez  
Me Alain GILLET, avocat,  
rue du Bois d'Hawia 14  
1421 Ophain-Bois-Seigneur-Isaac,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,  
rue Henri Wafelaerts 47-51  
1060 Bruxelles.

-----  
---

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

Vu la requête introduite le 24 juillet 2001 par Paul EBELING qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2001 (lire : 3 mai 2001) adoptant le plan régional d'affectation du sol, "en ce que cet arrêté en sa carte 3 planche 5/6 place l'immeuble du requérant sis avenue Louise 514 à 1050 Bruxelles (ville de Bruxelles) en zone d'intérêt régional avec la précision : zone d'intérêt culturel, historique ou d'embellissement";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 13 juin 2002 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 31 mars 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 mai 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. GILLET, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Fr. DE MUYNCK, loco Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire d'une maison unifamiliale située avenue Louise 514, à 1050 Bruxelles.

Ce bien est compris dans l'îlot formé par l'avenue Louise, le boulevard de la Cambre et l'avenue de Mot. Cet îlot comprend à la fois des immeubles modernes à appartements, des immeubles de bureaux et, comme c'est le cas du bien du requérant, quelques maisons de deux ou trois étages datant du début du siècle passé.

2. Au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise arrêté le 28 novembre 1979, le bien concerné se trouvait repris en zone d'habitation et, en surimpression, en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique (ZICHE).

Sur la carte réglementaire de l'affectation du sol du plan régional de développement (P.R.D.) arrêté le 3 mars 1995, le bien concerné, comme la quasi-totalité de l'avenue Louise, était repris en périmètre de protection accrue du logement et en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement (PICHEE).

Le plan de secteur, tel que modifié par le P.R.D., a été abrogé par l'article 3 de l'arrêté attaqué.

3. Lors de l'élaboration du second projet de plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté le 30 août 1999, le bien du requérant a été repris, sur la carte réglementaire d'affectation du sol, en zone mixte et en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement.

Au cours de l'enquête publique qui s'est tenue sur ce second projet de PRAS, le requérant a introduit le 16 décembre 1999, par l'intermédiaire de son conseil, une réclamation. Cette réclamation se fonde sur l'argumentation suivante :

" (...)

- contrairement aux cartes, il n'existe plus de non-bâti à cet endroit, en effet les numéros 504, 506 et 508 avenue Louise ont été récemment bâtis : - un immeuble de rapport à plusieurs étages - (cfr photos);
- le placement de ces immeubles en «Périmètres d'intérêts culturel, historique, esthétique ou d'embellissement» ne correspond pas à la réalité;
- « Dans ces périmètres, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger».

Cet endroit (cfr photos) ne remplit aucune de ces conditions, les immeubles y sont sans style particulier et de très haut gabarit.

« Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier.

A défaut, le permis d'urbanisme est soumis à des conditions particulières arrêtées après avis de la commission de concertation compétente».

Il serait particulièrement malvenu d'imposer des conditions particulières à la bâtisse à cet endroit, dès lors que plus un seul immeuble ne correspond au périmètre visé par le PRAS.

Par ailleurs, cette zone est une zone de forte mixité où le nombre de bureaux est très important à un point tel qu'elle devrait être requalifiée en zone administrative.

Il faut également noter que la chaussée (avenue Louise) est qualifiée de «voie principale» ce qui renvoi(e) à l'étude réalisée par la Ville de Bruxelles dans le cadre du «Plan Communal de Développement» (février, 1998) ZONE SUD carte 1.3.4.b. où l'on relève un bruit de plus de 71 db!

Il n'est par ailleurs pas inutile de relever que maintenir à côté d'immeubles élevés (8 à 10 étages) des immeubles de petite taille crée des zones sombres peu contrôlables où peut se développer ou se réfugier une délinquance de toute sorte.

Enfin, ce n'est pas parce que le PRD prévoit sur sa carte 4 (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9.7.1998) publiée en annexe du Moniteur belge du 29.09.1999, que ce pâté de maisons se trouve dans un «Périmètres d'intérêts culturel, historique, esthétique ou d'embellissement» que le PRAS doit s'y tenir absolument sur la totalité de la zone, le PRD n'ayant principalement qu'une valeur indicative et non normative".

Le requérant conclut cette réclamation en demandant que "soit corrigée l'erreur concernant le non-bâti aux 504, 506, 508 avenue Louise" et que "ce pâté de maison ne soit plus qualifié de «périmètres d'intérêts culturel, historique, esthétique ou d'embellissement»".

4. La Commission régionale de développement émet le 28 avril 2000 son avis au sujet du projet de plan régional d'affectation du sol. Cet avis indique notamment ce qui suit à propos des PICHEE :

" Quelques réclamations de demande de sortie de PICHEE émanant de particuliers sont isolées géographiquement, comme la demande de sortie d'un bâtiment situé dans le PICHEE couvrant l'avenue Louise.

(...)

La Commission est d'avis de suivre les principes suivants :

(...)

- rejeter les demandes de sortir certains biens isolés des PICHEE, même si ces biens ne possèdent pas ou plus d'intérêt culturel, historique ou esthétique, partant du principe qu'il faut maintenir la cohérence et la continuité des PICHEE pour pouvoir atteindre les objectifs du PRAS (embellissement, requalification et nouvelle attractivité urbaine).  
(Ex : bâtiment isolé dans le PICHEE couvrant l'avenue Louise et ses abords )".

5. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le PRAS, reprend finalement, sur la carte d'affectation du sol, le bien appartenant au requérant, comme d'ailleurs la totalité de l'avenue Louise, dans la zone d'intérêt régional (ZIR) n° 12 et, en surimpression, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

Il s'agit de l'acte dont l'annulation est demandée par le requérant.

Dans les considérations relatives aux ZICHEE, l'arrêté contient la motivation suivante, notamment en ce qui concerne les réclamations au sujet de l'inscription en ZICHEE de l'îlot litigieux et de l'avenue Louise :

- " - Considérant qu'une université sollicite la suppression du PICHEE de l'avenue Louise au n° 514, au motif que cette PICHEE ne correspond pas à la situation existante de fait, et qu'il s'agit d'un immeuble de 8 à 10 étages ou maison modifiée;

Alors que ce PICHEE est repris au PRD;

Que ce périmètre présente une densité patrimoniale particulièrement grande;

Que ce quartier a fait l'objet d'une profonde réflexion urbanistique dans lequel s'insère parfaitement l'ensemble des rues qui le constitue;

Que l'inscription d'un périmètre en PICHEE se justifie notamment par la richesse patrimoniale moyenne de ce périmètre et non sur la présence ou non de bâtiments remarquables et que la présence d'un bâtiment de moindre qualité ne peut justifier son exclusion;

Que la réduction de ce PICHEE constituerait une intervention peu cohérente et artificielle;

Qu'il s'indique en conséquence de ne pas accéder à cette demande.

- Considérant qu'un particulier sollicite l'exclusion du PICHEE pour le pâté de maisons situées avenue Louise 504, 506, 508;

Que le placement en PICHEE ne correspond pas à la réalité. Ces immeubles de haut gabarit sont sans styles particuliers;

Que ce site repris en ZFM abrite un nombre important de bureaux;

Le PRAS ne doit pas reprendre systématiquement les PICHEE proposés par le PRD, qui n'a qu'une valeur indicative;

L'avenue Louise est qualifiée de voirie principale où une étude réalisée dans le cadre du PCD de Bruxelles relève un niveau de bruit de 71 db;

Alors que ce PICHEE est repris au PRD;

Que ce périmètre présente une densité patrimoniale particulièrement grande;

Que ce quartier a fait l'objet d'une profonde réflexion urbanistique dans lequel s'insère parfaitement l'ensemble des rues qui le constitue;

Que l'inscription en PICHEE d'un périmètre se justifie notamment par la richesse patrimoniale moyenne de ce périmètre et non sur la présence ou non de bâtiments remarquables et que la présence d'un bâtiment de moindre qualité ne peut justifier son exclusion;

Que la réduction de ce PICHEE constituerait une intervention peu cohérente et artificielle;

Qu'il s'indique en conséquence de ne pas accéder à cette demande.

- Considérant qu'un réclamant sollicite la suppression du PICHEE sur l'avenue Louise;

Que le réclamant estime que l'inscription en PICHEE de cette avenue manque de motivation;

Alors que ce PICHEE est repris au PRD;

Que ce périmètre présente une densité patrimoniale particulièrement grande;

Que ce quartier a fait l'objet d'une profonde réflexion urbanistique dans lequel s'insère parfaitement l'ensemble des rues qui le constitue;

Que l'inscription en PICHEE d'un périmètre se justifie notamment par la richesse patrimoniale moyenne de ce périmètre et non sur la présence ou non de bâtiments remarquables et que la présence d'un bâtiment de moindre qualité ne peut justifier son exclusion;

Que la réduction de ce PICHEE constituerait une intervention peu cohérente et artificielle;

Qu'il s'indique en conséquence de ne pas accéder à cette demande";

Considérant que la requête en annulation, après avoir décrit la situation de fait et cité les textes en litige, comprend sous le titre "discussion" et des sous-titres "objectifs", "discrimination" et "charge" une argumentation décousue, dont il faut apparemment retenir que le requérant invoque comme moyen de droit une violation des articles 10 et 11 de la Constitution ainsi que des articles 1<sup>er</sup> à 4 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OPU); que le requérant soutient que "de facto" l'îlot auquel appartient son immeuble ne présente aucune des conditions pour se trouver dans une zone d'intérêt culturel, historique ou d'embellissement, cet îlot étant constitué d'immeubles disparates tant en style qu'en gabarit; qu'il en déduit que l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 pris en application de l'ordonnance du 29 août 1991 viole cette ordonnance, "en ce qu'il est contradictoire avec lui-même puisqu'il détermine la qualification de zones en complète contradiction avec son propre prescrit" et "en ce qu'il met à charge du requérant des charges hors de proportion avec le but recherché par l'ordonnance d'habilitation (art. 1 à 4) et crée ainsi une discrimination avec les autres propriétaires"; que le requérant expose également que l'acte attaqué, en tant qu'il inscrit l'avenue Louise en ZICHEE, ne rencontre pas les objectifs poursuivis par l'ordonnance, lesquels objectifs, aux termes des articles 2 et 3 de cette ordonnance, sont le "développement harmonieux", l'"esthétique" et la "qualité de vie"; qu'à propos du "développement harmonieux", le requérant soutient que "le fait de limiter l'application de conditions particulières à la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades n'a évidemment pas le moindre effet sur un développement harmonieux puisque les situations antérieures sont maintenues"; qu'à propos de l'"esthétique", il explique que "la plupart des immeubles compris dans la zone en surimpression ne correspondent à aucun critère culturel, historique ou esthétique, qu'il s'agit tout au plus d'un exemple frappant de

«Brussellisation», que de ce chef l'inclure dans une telle zone constitue pour le moins une contradiction avec le prescrit de H.21, qu'une telle contradiction n'est évidemment pas du vœu du législateur et constitue également une illégalité"; qu'enfin, en ce qui concerne le dernier objectif, la "qualité de vie", le requérant est d'avis que "permettre le maintien de gabarits différents est de nature à provoquer de nombreux inconvénients pour les habitants dont entre autres le refoulement des fumées toxiques et la création de zones d'ombres propices au développement de la délinquance";

Considérant que le requérant soutient par ailleurs que l'inscription de l'avenue Louise en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement constitue une "discrimination exemplaire entre les différents propriétaires des immeubles sis dans la zone"; qu'il s'en explique en faisant valoir que "le propriétaire d'un immeuble d'un gabarit exorbitant ou inesthétique n'est tenu à aucune obligation que de maintenir son gabarit et l'aspect de sa façade, il pourra donc continuer à tirer un maximum de profit de son immeuble", voire "pourra rebâtir de la même manière", alors que le "propriétaire d'un immeuble unifamilial du type de celui du requérant sera évidemment tenu aux mêmes obligations mais l'effet sera considérablement différent, puisqu'il ne pourra jamais valoriser son bien comme pourra continuer à le faire ad vitam aeternam l'autre propriétaire"; qu'enfin, le requérant fait valoir que "le maintien de la situation existante implique pour les propriétaires d'immeubles relativement anciens réalisés en matériaux devenus aujourd'hui très coûteux, une charge ne fût-ce que de rénovation particulièrement lourde et dispendieuse, charge d'autant plus inéquitable que les propriétaires voisins (la majorité) ont bâti n'importe quoi"; qu'il ajoute qu' "imposer soi-disant à tous, mais en réalité à quelques uns dont le requérant, l'entretien coûteux et le maintien de façades d'époque dans un milieu totalement disparate constitue une charge discriminatoire et en totale disproportion avec le but recherché par le législateur - qui n'est certes pas de créer de telles inégalités -, ce qui rend l'insertion de l'îlot du requérant dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement complètement illégale";

Considérant qu'à titre subsidiaire, c'est-à-dire s'il fallait considérer que l'arrêté du 3 mai 2001 est légalement pris en application de l'OPU, le requérant demande que soit posée à la Cour d'arbitrage une question préjudicielle, qu'il formule comme suit :

" L'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ne viole-t-elle pas les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'interprétée, particulièrement en ses articles 1 à 4, comme permettant au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de soumettre des mêmes catégories de citoyens (propriétaires des immeubles sis avenue Louise) à des charges discriminatoires et hors de proportion avec le but poursuivi par le législateur régional au travers de la dite ordonnance?";

Considérant qu'en application de l'article 26, alinéa 2, 4°, de l'OPU, le plan régional d'affectation du sol (PRAS) peut comprendre des "zones où une protection particulière se justifie pour des raisons culturelles, sociales, historiques, esthétiques, économiques ou de protection de l'environnement"; qu'à cet égard, la note méthodologique du projet de PRAS, à laquelle se réfère expressément le préambule de l'acte attaqué et qui décrit le cadre général et la méthodologie ayant présidé à l'inscription de biens en PICHEE (devenu ZICHEE), comporte notamment le passage suivant :

" (...) La notion d'embellissement, autre apport significatif de la notion de P.I.C.H.E.E., est essentielle car, se voulant porteuse d'une valeur active et appliquant à des quartiers entiers ou à des espaces aujourd'hui très dégradés les mêmes critères de qualité qu'aux quartiers de grande valeur patrimoniale ou esthétique, dans une perspective globale d'embellissement et de requalification de la région, elle acquiert un caractère résolument dynamique et pédagogique puisqu'elle donne à ces quartiers leurs 'lettres de noblesse' en reconnaissant leur valeur patrimoniale.

Le projet de P.R.A.S. s'inscrit pleinement dans la philosophie générale du P.R.D. en matière de patrimoine et intègre les notions de P.I.C.H.E.E. et d'espaces structurants. En ce qui concerne les P.I.C.H.E.E., les prescriptions du projet de P.R.A.S. correspondent aux prescriptions du P.R.D. Sur le plan cartographique, en accord avec les communes concernées, des extensions de P.I.C.H.E.E. ont été proposées par rapport aux P.I.C.H.E.E. du P.R.D.. Elles correspondent à la fois à des zones qui, du fait de leur cohérence architecturale et esthétique et de leur bonne conservation, sont à protéger et à des zones plus fragilisées qui disposent d'incontestables potentialités du point de vue du paysage urbain. Du fait d'une certaine dégradation, ces zones nécessitent une certaine intervention prioritaire, aussi la notion d'embellissement propre aux P.I.C.H.E.E. prend-elle tout son sens";

qu'il faut en déduire que la création d'une ZICHEE n'est pas, en soi, contraire aux objectifs définis aux articles 2 et 3 de l'OPU, qui sont notamment que "le développement de la Région est conçu tant au point de vue économique, social et esthétique que dans le but de préserver et d'améliorer l'environnement de la Région, et de gérer le sol avec parcimonie", et que dans l'élaboration des plans, "les autorités s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux"; qu'en effet, la création d'une ZICHEE traduit bien la volonté de l'auteur du plan d'améliorer le cadre de vie et d'embellir la Région, en sorte que l'autorité qui sera saisie d'une demande de permis d'urbanisme portant notamment sur une modification de la situation existante de fait des gabarits et de l'aspect des façades, pourra imposer des conditions particulières permettant de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de la zone ou de promouvoir son embellissement;

Considérant par ailleurs que le choix et la délimitation par l'autorité compétente des parties du territoire à protéger, comme ici par la création d'une ZICHEE, découle essentiellement d'options urbanistiques traduisant la conception que cette autorité s'est faite du patrimoine culturel, historique ou esthétique à préserver, et relève ainsi de son pouvoir discrétionnaire d'appréciation; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer l'appréciation qu'il pourrait se faire de ce que requiert la protection du patrimoine architectural, culturel ou historique à celle que l'autorité a portée, sauf à censurer une appréciation manifestement déraisonnable; qu'à cet égard, n'est pas fondée l'argumentation du requérant qui revient à soutenir que le choix urbanistique du classement de l'avenue Louise en ZICHEE, qui ferait subsister un paysage urbain formé d'immeubles de gabarits différents qualifié d'"exemple frappant de Brusselisation" et engendrant de nombreux inconvénients, ne permettrait pas d'atteindre les objectifs fixés par l'ordonnance, et serait par là inadéquat; qu'en effet, le requérant oppose ainsi à l'autorité sa propre conception de ce que requiert l'embellissement et le développement harmonieux de la ville en considérant que ces objectifs ne peuvent être atteints par le maintien d'immeubles de gabarits différents dans des quartiers déjà fragilisés par une urbanisation anarchique, alors que précisément la partie adverse a manifesté, dans la note méthodologique du projet de PRAS, prérappelée, sa volonté de faire de la notion d'embellissement un élément significatif des ZICHEE; que plus particulièrement, dans les considérations relatives aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et à celle qui concerne l'immeuble du requérant et l'avenue Louise, l'arrêté attaqué indique adéquatement que le périmètre de l'avenue Louise "présente une densité patrimoniale particulièrement grande", que "l'inscription d'un périmètre en PICHEE se justifie notamment par la richesse patrimoniale moyenne de ce périmètre et non sur la présence ou non de bâtiments remarquables", que "la présence d'un bâtiment de moindre qualité ne peut justifier son exclusion" et que "la réduction de ce PICHEE constituerait une intervention peu cohérente et artificielle"; que puisque la ZICHEE vise à sauvegarder ou préserver les qualités culturelles, historiques ou esthétiques dans le périmètre concerné, ou à promouvoir son embellissement, l'inscription en ZICHEE d'un îlot composé d'immeubles de styles et gabarits différents, mais présentant comme le relève l'acte attaqué en ce qui concerne l'avenue Louise, une densité patrimoniale particulièrement grande, ne paraît pas, en soi, disproportionnée par rapport à ces objectifs;

Considérant, en ce qui concerne la discrimination alléguée par le requérant entre les différents propriétaires des immeubles situés dans la zone litigieuse, que la prescription 21 de l'arrêté attaqué, figurant sous le point "H. Prescriptions relatives aux zones en surimpression" et qui est spécialement visée par le requérant, dispose ce qui suit :

" Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation";

qu'il convient tout d'abord de relever que l'application de cette prescription n'aura pas nécessairement pour effet d'empêcher toute modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, puisque de tels travaux pourront être soumis à des "conditions particulières" résultant de la nécessité de sauvegarder ou valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques du périmètre litigieux ou de promouvoir son embellissement, conditions qui pourront par exemple être arrêtées dans un permis d'urbanisme après avis de la commission de concertation; que, par ailleurs, le mécanisme de la prescription 21 tend à protéger non pas des immeubles pris individuellement, mais des périmètres choisis par l'autorité, notamment en raison de leur richesse patrimoniale, en sorte que dans de tels périmètres, toutes les façades visibles depuis des espaces accessibles au public se voient appliquer la prescription, quels qu'en soient le gabarit ou l'aspect; qu'il s'ensuit que la différence de traitement que dénonce le requérant en ce qui concerne le gabarit à maintenir est simplement liée aux différences de gabarit des constructions autorisées par le passé, et à la transformation parfois anarchique du paysage urbain bruxellois, que le requérant qualifie lui-même de "Brussellisation"; que, comme le souligne la partie adverse dans son mémoire en réponse, l'inscription de l'îlot litigieux en ZICHEE n'empêche pas le requérant de continuer à tirer profit de son immeuble tant qu'il ne souhaite pas l'agrandir ou le transformer, les différences de rentabilité entre les immeubles de gabarit différent composant l'îlot étant préexistantes à l'acte attaqué; qu'il va en outre de soi, sans que cela puisse être critiqué, qu'un immeuble d'un gabarit conséquent est susceptible d'engendrer un bénéfice plus important qu'un immeuble d'une superficie plus réduite, mais que pareille situation ne découle pas de la prescription 21; qu'au surplus, à l'occasion d'une demande de permis d'urbanisme portant sur la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, chaque propriétaire d'un bien inscrit dans la ZICHEE concernée, sera tenu aux mêmes obligations, en sorte que la prescription 21 ne crée aucune discrimination entre ceux-ci;

Considérant enfin que la prescription 21 de l'arrêté attaqué n'impose pas davantage au requérant d'entretenir et de rénover son bien comme s'il s'agissait d'un bien classé, l'inscription en ZICHEE n'ayant pas pour objet de maintenir une façade d'époque mais de veiller aux qualités culturelles, historiques ou esthétiques de la zone ou contribuer à son embellissement, lors de travaux portant sur les gabarits ou aspects des façades d'immeubles construits ou à construire dans cette zone; qu'il s'ensuit que, par elle-même, l'inscription d'un îlot en ZICHEE ne crée pas une charge d'entretien spécifique au requérant, propriétaire d'un immeuble de petit gabarit, puisque tout propriétaire d'immeuble dans cette zone désireux de réaliser de tels travaux, sera tenu de respecter les objectifs poursuivis par cette prescription et, le cas échéant, soumis aux conditions particulières établies en vertu de cette même disposition; que si le coût de ces travaux sera déterminé par la taille et la nature de chaque immeuble, il ne peut pas pour autant être considéré que ce montant serait nécessairement disproportionné, s'agissant d'un petit immeuble unifamilial comme celui du requérant, au point de rendre l'opération non rentable ou complètement ruineuse; qu'il s'ensuit qu'à ce point de vue le moyen de la requête n'est pas davantage fondé;

Considérant, quant à la demande de question préjudicielle formulée à titre subsidiaire, qu'il ressort des développements qui précèdent qu'il a été répondu au moyen de droit invoqué par le requérant sans qu'il ait été constaté qu'une même catégorie de citoyens (propriétaires d'immeubles situés avenue Louise) seraient soumis à des charges discriminatoires et hors de proportion avec le but poursuivi par l'ordonnance du 29 août 1991; qu'aucune des dispositions de cette ordonnance alléguées comme discriminatoires par le requérant ne concerne d'ailleurs spécifiquement les ZICHEE; qu'il s'ensuit que la question préjudicielle suggérée à titre subsidiaire par le requérant est manifestement sans aucune pertinence pour la solution du litige; que, partant, il n'y a pas lieu de la poser à la Cour d'arbitrage,

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

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

La requête en annulation est rejetée.

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le dix-huit mai deux mille six par :

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| MM. HANOTIAU,             | président de chambre, |
| QUERTAINMONT,             | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>mes</sup> GUFFENS, | conseiller d'Etat,    |
| MALCORPS,                 | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.