

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 224.923 du 1^{er} octobre 2013

198.025/XV-1369

En cause : **la s.p.r.l. D & F Company,**
ayant élu domicile chez
Me Ph. VAN WESEMAEL, avocat,
avenue Louise 137/1
1050 Bruxelles,

contre :

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

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 octobre 2010 par la société privée à responsabilité limitée «D & F Company» qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 juillet 2010 refusant de lui délivrer un permis d'urbanisme en vue de remplacer les châssis en acier en façade avant par des châssis en aluminium, avec modification de divisions, pour un immeuble sis rue Capitaine Crespel, 42, à Ixelles;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

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

Vu l'ordonnance du 19 août 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 septembre 2013 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me V. DEFRAITEUR, *loco* Me Ph. VAN WESEMAEL, avocat, comparaisant pour la requérante, et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit:

La société privée à responsabilité limitée «D & F Company», dont le siège social est établi à Wilrijk, déclare être propriétaire d'un immeuble sis à Ixelles, rue Capitaine Crespel, 42.

Au plan régional d'affectation du sol, le bien est situé en zone administrative. Il est régi par le plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) «îlot 25», qui a été approuvé par un arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 décembre 1992. L'article 12 de ce P.P.A.S. dispose que les façades faisant l'objet de prescriptions particulières sont indiquées au plan de destination au moyen d'un trait repris dans la légende et qu'il y a trois types de façades. Le premier type de façades regroupe celles qui sont à maintenir intégralement. Ladite disposition, en son point a, énonce à ce propos ce qui suit:

«Ces façades sont à conserver intégralement et à restaurer dans leur état initial. Le rehaussement de corniche ou de toiture est interdit. Il s'agit des façades suivantes: [...] Rue Capitaine Crespel n° 42 (classe 4 Inventaire St Lukas) [...]».

Dans sa requête en annulation, la requérante explique qu'elle entendait modifier les châssis de la façade avant de l'immeuble et que, durant les travaux, entamés sans permis préalable, un constat d'infraction urbanistique a été dressé le 20 décembre 2006. Les parties n'ont pas communiqué le constat d'infraction au Conseil d'État.

Le 16 octobre 2007, la requérante introduit auprès de l'administration communale d'Ixelles une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de l'immeuble en vue de remplacer les châssis en acier «simple» existants par des châssis en aluminium avec double vitrage. L'administration communale accuse réception d'un dossier complet de demande de régularisation le 12 février 2008.

Une enquête publique est organisée du 11 au 25 février. Selon l'avis d'enquête, le motif principal de cette dernière est le suivant: «dérogation à l'art. 12 du Plan Particulier d'Affectation du Sol (façades à conserver)». Aucune réclamation n'est introduite.

En sa séance du 20 février, la Commission royale des monuments et des sites émet un avis défavorable.

Le 12 mars, la commission de concertation donne à son tour un avis défavorable.

Le 8 mai, le fonctionnaire délégué, consulté au sujet de la demande, écrit au collège des bourgmestre et échevins que le dossier doit être traité suivant la procédure prévue par les articles 155 et 156 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), que la demande qui est située dans les limites d'un P.P.A.S. ne doit pas lui être soumise pour avis préalable et que si le projet implique des dérogations, une proposition expresse doit lui être adressée conformément à l'article 155, § 2, du même Code. Le dossier administratif ne porte pas la trace d'une proposition motivée de dérogation émanant du collège des bourgmestre et échevins.

Le 2 juin, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme demandé, notamment pour le motif que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et dénature l'aspect architectural de la façade.

Le 22 juillet 2008, la société requérante introduit un recours administratif contre la décision de refus devant le collège d'urbanisme. Le 22 décembre 2009, ce collège rejette le recours et refuse le permis.

Le 22 janvier 2010, la requérante forme un recours administratif devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du collège d'urbanisme.

Le 8 juillet, le Gouvernement rejette le recours et refuse le permis. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé comme suit:

«[...]»

Vu le dossier administratif et notamment:

La demande de permis d'urbanisme introduite le 16 octobre 2007 (accusé de réception du dossier complet daté du 12 février 2008), auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles, par la sprl D & F. COMPANY représentée par Monsieur Dirk DANEELS tendant à remplacer les châssis en acier (fenêtre et porte) en façade avant par des châssis en aluminium, avec modification de divisions, rue Capitaine Crespel 42;

Les mesures particulières de publicité dont le p.v. de clôture de l'enquête publique, tenue du 11 au 25 février 2008, attestant qu'aucune réclamation ni demande d'audition n'est parvenue au collège des bourgmestres et échevins dans les délais légaux;

L'avis défavorable de la Commission royale des Monuments et des Sites du 20 février 2008.

L'avis de la commission de concertation du 12 mars 2008 rédigé comme suit:

" Attendu que la demande tend à remplacer les châssis existants en acier en façade avant par des châssis en aluminium, avec modification des divisions;

Attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique;

Considérant que cet immeuble a été transformé en 1926;

Que cette intervention "moderniste", attribuée à l'architecte Louis Herman de Koninck, est de qualité remarquable et exemplative des années '30, réalisée sur un immeuble éclectique et que l'ensemble des éléments de composition de façade, y compris les châssis dans leurs caractéristiques d'origine, méritent d'être conservés;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites en sa séance du 20 février 2008, motivé notamment par le fait que cet immeuble a été réaménagé par Louis Herman de Koninck, dont l'intervention s'est exprimée de la manière la plus significative au niveau de la façade à rue et, en particulier par les châssis en acier à divisions horizontales et la porte d'entrée, qu'elle demande de conserver les châssis et, si nécessaire, de les restaurer, qu'elle estime qu'il est primordial, si leur état ne le permet pas, de les remplacer à l'identique (mêmes divisions, mêmes profils, même section, mêmes matériaux) et que les châssis projetés sont totalement inadaptés à la qualité architecturale et patrimoniale de la maison;

Que le châssis du troisième étage a déjà été remplacé;

Considérant que l'immeuble est situé dans les limites du plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 25 (arrêté royal du 3 décembre 1992) en zone administrative;

Considérant qu'une série d'immeubles situés dans ces limites fait l'objet des prescriptions particulières concernant la conservation des façades;

Vu l'article 12 du plan particulier qui prévoit le maintien des façades des immeubles situés aux n^{os} 8, 10, 42, 44 et 46 de la rue Capitaine Crespel;

Que ces façades sont à conserver intégralement dans leur état initial;

Considérant que les châssis proposés ne présentent pas les mêmes divisions très caractéristiques des châssis existants (quatre divisions prévues au lieu de six dans l'imposte, traverses collées sur le vitrage);

Qu'ils ne respectent ni les sections, ni le matériau, ni la typologie des ouvrants et dormants des châssis existants;

Que ceux-ci ne respectent pas la section des anciens châssis existants;

Considérant par conséquent que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et dénature l'aspect architectural de la façade;

Considérant qu'il y a lieu de restaurer les châssis existants et d'y placer, éventuellement, un vitrage plus performant;

AVIS DÉFAVORABLE;

La commission demande que les châssis du troisième étage soient démontés et remplacés par les châssis d'origine si ceux-ci ont été préservés, sinon par des châssis identiques (section, matériau, division,...)";

La décision de refus prise le 2 juin 2008 par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles, notifiée le 19 juin 2008 à la demanderesse et au fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants:

"Attendu que la demande tend à remplacer les châssis en acier en façade avant (fenêtres et porte d'entrée) par des châssis en aluminium, avec modification des sections et des divisions;

Attendu que l'objet de la demande est situé, au plan régional d'affectation du sol, en zone administrative ainsi que dans les limites du plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 25 (arrêté royal du 03/12/1992) en zone d'immeubles administratifs;

Attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 12 mars 2008;

Considérant que cet immeuble a été transformé en 1926;

Que la transformation "moderniste" opérée sur un immeuble éclectique à l'origine, attribuée à l'architecte de renommée internationale Louis Herman de Koninck, est de qualité remarquable et exemplative des années 30, qu'en particulier les châssis (fenêtres et porte d'entrée) jouent un rôle essentiel dans la reconstitution de la façade;

Que l'ensemble des éléments de façade, dont les châssis (fenêtres et porte d'entrée) méritent par conséquent d'être préservés dans leurs caractéristiques d'origine;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites en sa séance du 20 février 2008, motivé notamment par le fait que cet immeuble a été réaménagé par Louis Herman de Koninck, dont l'intervention s'est exprimée de la manière la plus significative au niveau de la façade à rue et, en particulier par les châssis en acier à divisions horizontales et la porte d'entrée, qu'elle demande de conserver les châssis et, si nécessaire, de les restaurer, qu'elle estime qu'il est primordial, si leur état ne le permet pas, de les remplacer à l'identique (mêmes divisions, mêmes profils, même section, mêmes matériaux) et que les châssis projetés sont totalement inadaptés à la qualité architecturale et patrimoniale de la maison;

Que les châssis des deux fenêtres du troisième étage ont déjà été remplacés;

Considérant que l'immeuble est situé dans les limites du plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 25 (arrêté royal du 03/12/1992) en zone administrative;

Considérant qu'une série d'immeubles situés dans ces limites fait l'objet de prescriptions particulières concernant la conservation des façades;

Vu l'article 12 dudit plan particulier qui prévoit le maintien des façades des immeubles situés aux n^{os} 8, 10, 42, 44 et 46 de la rue Capitaine Crespel;

Que ces façades sont à conserver intégralement dans leur état initial;

Considérant que les châssis de fenêtre proposés ne présentent pas les mêmes divisions très caractéristiques des châssis existants (par exemple: quatre divisions prévues au lieu de six dans une imposte, traverses collées sur le vitrage);

Qu'ils ne respectent ni les sections, ni le matériau (acier), ni la typologie des ouvrants et dormants des châssis existants;

Considérant que la porte d'entrée projetée est d'un tout autre modèle que la porte existante d'origine encore en place (dessin, divisions, sections, matériaux), qu'elle banalise la composition d'ensemble;

Considérant par conséquent que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et dénature l'aspect architectural de la façade;

Considérant qu'il y a lieu de restaurer les châssis d'origine (fenêtres et porte d'entrée) au rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, de démonter les châssis et fenêtres placés au troisième étage et d'y reposer des châssis selon la composition et le modèle d'origine;

Que, si nécessaire un vitrage plus performant pourrait être placé dans les châssis";

Le recours au Collège d'urbanisme introduit le 18 juillet 2008 par la sprl D & F COMPANY;

La décision de refus du Collège d'urbanisme du 22 décembre 2009 libellée comme suit :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du plan régional d'affectation du sol;

Considérant qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol îlot 25 approuvé par arrêté royal du 3 décembre 1992;

Considérant que la demande vise à remplacer, par des châssis en aluminium, les châssis en acier des fenêtres et de la porte d'entrée de la façade avant d'un immeuble transformé en 1926 dans un style moderniste; que ces nouveaux châssis présentent des sections, des divisions, des ouvrants et des fixes différents des châssis existants;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites a émis un avis défavorable en sa séance du 20 février 2008, motivé notamment par le fait que cet immeuble a été réaménagé par Louis Herman de Koninck, dont l'intervention s'est exprimée de la manière la plus significative au niveau de la façade à rue et, en particulier par les châssis en acier à divisions horizontales et la porte d'entrée; qu'elle demande de conserver les châssis et, si nécessaire, de les restaurer; qu'elle estime qu'il est primordial, si leur état ne le permet pas, de les remplacer à l'identique en gardant mêmes divisions, mêmes profils, même section et mêmes matériaux; qu'elle estime, enfin, que les châssis projetés sont totalement inadaptés à la qualité architecturale et patrimoniale de la maison;

Considérant, en effet, que les châssis jouent un rôle essentiel dans la composition de la façade de cet immeuble et que celle-ci mérite d'être préservée dans ses caractéristiques d'origine;

Que les nouveaux châssis, qui ne respectent ni les divisions très caractéristiques, ni les sections, ni les matériaux, ni la typologie des ouvrants et dormants des châssis existants, portent une atteinte inacceptable aux qualités architecturales de l'immeuble;

Que, par ailleurs, la porte d'entrée proposée, d'un tout autre modèle que la porte existante d'origine encore en place, banalise la composition architecturale d'ensemble tant au niveau du dessin que des divisions, sections et matériaux;

Le recours auprès du Gouvernement introduit le 22 janvier 2010 par la sprl D & F Company à l'encontre de la décision du Collège d'urbanisme;

Arguments de la requérante:

La requérante s'oppose à la décision de refus de la demande de remplacer les châssis en acier par des châssis en aluminium en ce que ces derniers seraient semblables aux châssis initiaux;

Examen du dossier:

Considérant que le bien se situe en zone administrative du plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Qu'il se trouve également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol "îlot 25" approuvé par arrêté royal du 3 décembre 1992;

Considérant que la demande concerne, hormis la porte de garage, les menuiseries extérieures de la façade à rue dont elle propose le remplacement non identique à la situation d'origine;

Considérant que le nombre de traverses des châssis du rez-de-chaussée surélevé et des impostes des baies de la porte d'entrée et des baies des étages sont réduites chacune d'une unité;

Que l'unique fin montant central des impostes des baies de la travée principale d'origine est remplacé par deux montants plus importants qui s'inscrivent en continuité des meneaux en pierre des châssis à ouvrants inférieurs;

Que la porte est également modifiée par, notamment, une réduction de sa modulation;

Qu'en conséquence, l'effet d'horizontalité obtenu initialement par la modulation des châssis et la finesse des profils originels est altéré;

Considérant que le PPAS précité est explicite quant à l'absence de latitude admissible dans la restauration de la façade à rue de cet immeuble;

Qu'en l'espèce le bien fait partie des immeubles qui tombent sous l'application de l'article 12, a, du PPAS qui dispose : "Ces façades sont à conserver intégralement et à restaurer dans leur état initial";

Considérant que la requérante affirme que les renseignements urbanistiques relatifs au bien communiqués par la commune avant la transaction d'achat ne précisait pas l'application de l'article 12 du PPAS "îlot 25";

Que cependant l'acte d'achat du 30 juin 2006 de la requérante reprend un extrait du courrier du 23 juin 2006 où la commune informe le Notaire instrumentant de ce que le plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 25 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 décembre 1992 est applicable au bien et que la copie de ces prescriptions est jointe en annexe;

Qu'en tout état de cause, il appartient au propriétaire d'un bien de se renseigner au préalable sur la faisabilité légale des actes et travaux qu'il envisage d'effectuer;

Considérant que, suite à une visite des lieux, il apparaît que parmi les 4 autres façades visées par cette prescription, des modifications ont été apportées à toutes les menuiseries de l'élévation du n° 46 d'une part et à certains châssis des élévations n° 8 et 10 d'autre part;

Que ces modifications, ainsi que la modification de la porte de garage du bien du requérant, si elles sont postérieures à l'entrée en vigueur du PPAS, sont en situation irrégulière qu'elles aient ou non fait l'objet de PV d'infraction;

Considérant les avis unanimement défavorables des autorités de première instance;

Considérant que pour les motifs qui précèdent, il ne peut être fait droit à la présente demande;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition est prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 23 février 2010;

[...]»;

Considérant qu'un premier moyen est pris de l'illégalité du P.P.A.S. «îlot 25», en ce que «la partie adverse soutient que le P.P.A.S. de l'îlot 25 a fait l'objet d'un arrêté royal du 3 décembre 1992», alors que rien n'indique que cet arrêté a été publié au *Moniteur belge* et qu'il le fut dans le délai légal; que la requérante fait valoir que la *Pasinomie* ne fait pas état de cet arrêté, de sorte qu'il convient même de

s'interroger son existence; qu'elle ajoute, en se fondant sur l'article 159 de la Constitution, que si la partie adverse reste en défaut de démontrer le respect de ces formes, il convient de constater que le P.P.A.S. «îlot 25» lui est inopposable, en sorte que l'acte attaqué est illégal;

Considérant que la partie adverse répond que la requérante avait connaissance de l'existence du plan d'aménagement le jour de l'introduction de la demande de permis et que l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 décembre 1992 approuvant le plan particulier d'aménagement de l'îlot 25 a été publié par extrait au *Moniteur belge* du 30 janvier 1993;

Considérant que la requérante réplique que la partie adverse n'indique pas sur la base de quelle disposition légale un simple extrait suffirait à assurer l'opposabilité de la réglementation litigieuse, d'autant que, ce faisant, la partie adverse reconnaît que la disposition du P.P.A.S. sur la base de laquelle la demande de régularisation a été refusée, à savoir l'article 12, n'a pas été publiée en tant que telle; que la requérante conteste avoir reçu une copie du P.P.A.S. lors de la passation de l'acte d'achat du bien; qu'elle précise que les renseignements urbanistiques fournis par la commune d'Ixelles et figurant dans l'acte d'achat ne mentionnent pas explicitement l'article 12 du P.P.A.S., lequel vise précisément la façade du bien litigieux;

Considérant que la date à laquelle le P.P.A.S. «îlot 25» a été adopté définitivement par le conseil communal n'est pas connue; que ce plan a été partiellement approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 décembre 1992; qu'à cette date, l'article 65 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme disposait ainsi:

«Le plan particulier d'affectation du sol entre en vigueur quinze jours après sa publication par extrait au "Moniteur belge". Le plan complet est mis à la disposition du public à la maison communale dans les trois jours de cette publication.»;

que le *Moniteur belge* du 30 janvier 1993 (page 1893) publie l'extrait suivant:

«Plan particulier d'affectation du sol - Approbation.

IXELLES - Un arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 décembre 1992 approuve, à l'exclusion de la partie des prescriptions entourées d'un liseré violet, le plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 25 (délimité par les rues des Drapiers, de Stassart et Capitaine Crespel) de la commune d'Ixelles, comportant un plan de la situation existante, un plan de destination et un cahier de prescriptions urbanistiques.»;

que la requérante n'affirme pas - et *a fortiori* n'établit pas - qu'elle aurait demandé une copie du plan à la maison communale et que sa demande aurait été rejetée; qu'elle ne produit même pas en annexe à sa requête une copie de l'acte d'achat de l'immeuble en vue d'étayer ses affirmations relatives aux renseignements

urbanistiques fournis par la commune à l'occasion de cette transaction; que le moyen ne peut être accueilli;

Considérant que le second moyen dénonce la violation de l'article 12 du P.P.A.S. «îlot 25» ainsi que l'erreur manifeste d'appréciation,

en ce que l'acte attaqué refuse la régularisation des travaux effectués sur le bien litigieux en faisant application de l'article 12 du P.P.A.S.,

alors que «le P.P.A.S. entend conserver l'harmonie de la façade du bien litigieux et de l'ensemble des biens repris nommément dans cette rue», que l'acte attaqué lui-même reconnaît cependant que quatre autres façades visées par cette prescription ont connu des modifications postérieures à l'adoption du P.P.A.S., qu'il en résulte que «l'harmonie exigée par cet arrêté ne doit pas s'entendre trop restrictivement», le principe étant le droit à disposer de son bien, consacré par l'article 16 de la Constitution et par l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, et la réglementation des biens constituant une exception qu'il convient d'interpréter de manière restrictive;

que la requérante fait valoir que «l'acte attaqué se fourvoie» lorsqu'il énonce que «le P.P.A.S. est explicite quant à l'absence de latitude admissible dans la restauration de la façade à rue de cet immeuble»; qu'elle soutient que l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation et que sa compétence n'est pas liée, qu'il résulte du procès-verbal d'infraction que les châssis projetés sont fort semblables aux châssis initiaux, que «si les châssis envisagés comportent plus de divisions que les châssis initiaux, tous relèvent du même style», que le remplacement des châssis ne ferait pas perdre à la façade sa cohérence et qu'au contraire «son esthétisme s'en retrouverait amélioré en raison de l'état de vétusté des châssis initiaux»; qu'elle fait valoir que «la partie adverse a dès lors commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que "l'effet d'horizontalité obtenu initialement par la modulation des châssis et la finesse des profils originels est altéré"», que «les travaux entrepris ne brisent pas cet "effet d'horizontalité", pas plus qu'ils n'altèrent "la finesse des profils originels"», et que les châssis envisagés ont été réalisés sur la base des anciens châssis afin, précisément, de maintenir l'authenticité de la façade initiale;

Considérant qu'en réplique, la requérante fait valoir qu'elle entend dénoncer l'application trop rigoriste de l'article 12 du plan par la partie adverse qui considère que dès lors que les nouveaux châssis ne sont pas exactement les mêmes que ceux qui sont remplacés, elle était en droit de les refuser sur la base de cette disposition, alors que «le changement des châssis litigieux ne met pas en péril l'esthétisme du bien», que «l'harmonie de la façade est sauvegardée» et qu'en outre, «les châssis initiaux étaient complètement vétustes et énergivores»; qu'elle en

conclut que «loin d'abîmer le bien, ce remplacement aurait davantage pour finalité la sauvegarde de ce patrimoine bruxellois»;

Considérant que l'article 12 du P.P.A.S. «îlot n° 25» identifie trois types de «façades à conserver»: celles dont c'est l'«harmonie d'ensemble» qui doit être conservée (article 12c), celles qui doivent faire l'objet d'une «conservation maximale», en ce sens qu'elles «sont à maintenir ou à reconstruire dans leur esprit initial», ce qui permet d'autoriser des «modifications limitées de baies ou [le] rehaussement de corniche» (article 12b) et, enfin, les façades «à maintenir intégralement» (article 12a); que la façade de l'immeuble situé rue Capitaine Crespel, 42, est rangée parmi cette dernière catégorie; que l'article 12a énonce que ces façades «sont à conserver intégralement et à restaurer dans leur état initial»; que cette disposition impose la restauration de la façade à l'identique et ne permet pas le remplacement des éléments d'origine (portes et baies) par des éléments semblables sans être pareils; que si une procédure de dérogation a certes été initiée par l'organisation d'une enquête publique, elle est néanmoins restée sans suite, le collège des bourgmestre et échevins n'ayant pas saisi le fonctionnaire délégué d'une proposition motivée de dérogation conformément à l'article 155, § 2, du CoBAT; qu'aucun moyen de la requête ne dénonce un refus illégal d'examiner ou d'accorder une telle dérogation;

Considérant que l'acte attaqué relève que les travaux relatifs aux menuiseries extérieures de la façade à rue et dont la régularisation est demandée ont abouti aux transformations suivantes:

- le nombre de traverses des châssis du rez-de-chaussée surélevé, des impostes des baies de la porte d'entrée et des baies des étages est chaque fois réduit d'une unité;
- l'unique fin montant central des impostes des baies de la travée principale d'origine est remplacé par deux montants plus importants qui s'inscrivent en continuité des meneaux en pierre des châssis à ouvrants inférieurs;
- la porte est également modifiée notamment par une réduction de sa modulation;

que la requérante ne conteste pas la véracité de ces constatations; que l'acte attaqué a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, en conclure qu'il ne s'agit pas d'un remplacement à l'identique et que l'effet d'horizontalité obtenu initialement par la modulation des châssis et la finesse des profils originels est altéré, les affirmations contenues dans la requête, selon lesquelles les travaux entrepris ne briseraient pas l'effet d'horizontalité pas plus qu'ils n'altéreraient la finesse des profils originels n'étant étayés par aucun développement ni par aucun document probant; que cette conclusion s'inscrit de surcroît dans la ligne de tous les avis et de toutes les décisions relatifs à la demande de régularisation refusée: avis de la commission royale des monuments et des sites, avis de la commission de

concertation, décision du collège des bourgmestre et échevins, décision du collège d'urbanisme;

Considérant que la requérante ne pourrait pas se prévaloir, pour bénéficier d'une régularisation, des transformations apportées à quatre autres façades, apparemment sans respecter le prescrit de l'article 12a du P.P.A.S.; que l'acte attaqué considère, sans être contredit, que ces transformations sont irrégulières; que, par ailleurs, la requérante ne prétend pas que ces transformations auraient bénéficié de permis d'urbanisme accordés par la partie adverse;

Considérant qu'un permis de régularisation ne peut pas être délivré sous le poids du fait accompli; que ni l'article 16 de la Constitution ni l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ne dispensent le propriétaire de demander le permis d'urbanisme qui est requis préalablement à la réalisation de travaux pour lesquels une autorisation urbanistique est légalement requise; que c'est en méconnaissance de l'article 12a du P.P.A.S. que la requérante, se prévalant de ces dispositions et du caractère restrictif que doivent revêtir les exceptions au principe du droit à disposer de son bien, soutient que «l'harmonie» exigée par le P.P.A.S. «ne doit pas s'entendre trop restrictivement»; qu'en effet, ce n'est pas l'article 12c, mais l'article 12a qui est d'application et ce n'est donc pas seulement l'harmonie de la façade qui doit être maintenue, mais c'est la façade elle-même qui doit être conservée intégralement dans son état initial;

Considérant que le second moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
premier octobre deux mille treize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY