

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.289 du 11 mars 2020

A. 221.477/XV-3333

En cause : **ROUER** André,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPÈRE, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Woluwe-Saint-Lambert,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 février 2017, André ROUER demande l'annulation de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016 ayant déclaré recevable mais non fondé le recours [qu'il a] introduit contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek de refuser le permis d'urbanisme tendant à régulariser le placement, en façade avant de l'immeuble, de châssis de fenêtre et d'une porte d'entrée en PVC blanc ainsi que d'un conduit d'évacuation de gaz, avenue Huart Hamoir 49 ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste LEVAUX, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 31 décembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 janvier 2020.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Guillaume DE SMET, *loco* M^e Stéphane NOPÈRE, avocat, comparaissant pour le requérant, et M^e Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Éric THIBAUT, auditeur général adjoint au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

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. Faits

1. Le 20 décembre 2006, un procès-verbal d'infraction est établi afin de constater les infractions suivantes pour un immeuble sis à 1030 Schaerbeek, avenue Huart Hamoir, 49 :

- «- Installation d'une évacuation de gaz en façade avant au niveau du 3^e étage gauche, non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme;
- En façade avant : modification de l'aspect architectural des châssis aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages sans respect des divisions et du cintrage d'origine;
- En façade avant : modification de l'aspect architectural de la porte d'entrée sans respect des modèle et matériau d'origine (porte en fer forgé ouvragé et vitrée remplacée par une porte en PVC),
sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ».

2. Par une demande datée du 6 juillet 2007, le requérant sollicite l'octroi d'un permis d'urbanisme pour les travaux suivants :

- «- remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble par une porte en PVC blanc (travaux effectués en 1995);
- remplacement des châssis du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et du 2^e étage par des châssis double vitrage en PVC blanc (travaux effectués en 1995);

- installation d'une évacuation de gaz en façade avant au niveau du 3^e étage gauche (travaux effectués en 2005) ».

Dans le courrier d'accompagnement de la demande, il conteste néanmoins l'existence des infractions. En ce qui concerne l'évacuation de gaz du troisième étage, il estime que le règlement régional d'urbanisme du 21 novembre 2006 n'est pas applicable, car les travaux ont été exécutés en 2005. Il ajoute que le Règlement Général d'Urbanisme (R.R.U.) du 1^{er} avril 2003 n'interdisait pas le placement des évacuations en façade avant. En ce qui concerne le remplacement des châssis et de la porte d'entrée, qui aurait eu lieu en 1995, il fait valoir qu'il n'est pas démontré que les divisions et le cintrage d'origine ou l'aspect architectural de la porte d'entrée d'origine n'ont pas été respectés. Il ajoute qu'il s'agit de simples travaux de conservation et d'entretien destinés à maintenir l'immeuble en bon état.

3. Le 11 avril 2008, l'administration communale accuse réception de la demande de permis.

4. Le 16 mai 2008, la commission de concertation donne un avis défavorable sur le projet, pour les motifs suivants :

« [...] »

6) Considérant que le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC ainsi que le non-respect du cintrage et des divisions d'origine dénaturent le caractère architectural de cet immeuble et de l'avenue Huart Hamoir;

7) Considérant que le remplacement de la porte en bois par une porte en PVC est lui aussi maladroit;

8) Considérant donc que le remplacement des châssis et de la porte d'entrée de cet immeuble ne peut se faire que dans le respect strict de leur aspect d'origine;

9) Considérant que l'installation d'une évacuation de gaz en façade avant au niveau du 3^e étage n'est pas conforme au titre I^{er}, art. 10 du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle dénature elle aussi cette belle façade ».

5. Le 16 juillet 2008, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable, pour des motifs identiques à ceux de la commission de concertation.

6. Le 29 juillet 2008, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek refuse le permis d'urbanisme sollicité, pour les motifs indiqués dans les avis de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué.

7. Le 22 septembre 2008, le requérant introduit un recours contre le refus de permis d'urbanisme auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Les photographies de la façade litigieuse jointes à ce recours font apparaître l'installation de volets extérieurs et de caissons pour ces volets, au niveau des deux fenêtres du rez-de-chaussée.

8. Le 27 novembre 2014, le collège d'Urbanisme rejette le recours et refuse le permis pour les motifs suivants :

«Considérant que l'autorité saisie d'une demande de permis d'urbanisme statue sur la base de la réglementation en vigueur au moment de rendre sa décision;

Considérant que, s'agissant de la sortie d'évacuation de gaz implantée entre deux fenêtres du 3^e étage, la demande déroge à l'article 10, § 1^{er}, du titre I du R.R.U., qui dispose que "les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique";

Considérant que, s'agissant des châssis en PVC blanc, ceux-ci ne respectent pas le cintrage des baies de fenêtres, ce qui dénature les qualités architecturales de la façade;

Considérant que, s'agissant de la composition de la porte d'entrée en PVC blanc, la largeur de la partie verticale fixe de droite du châssis, destinée à recevoir les boîtes aux lettres, ainsi que l'épaisseur importante du montant inférieur de l'imposte, ne laisse [sic] subsister qu'une porte de dimensions réduites, qui, de ce fait, est en rupture d'échelle par rapport à la composition générale de la façade;

Considérant, par ailleurs, qu'il apparaît des photographies récentes déposées lors de l'audition, que des caissons de volets blancs ont été posés devant les deux baies de fenêtres du rez-de-chaussée; que ces caissons droits placés au niveau des cintrages des baies masquent partiellement ceux-ci, ce qui est particulièrement inesthétique;

Considérant qu'il s'ensuit que les actes et travaux susmentionnés, qui perturbent la lisibilité de la façade, contreviennent à la prescription 21 du PRAS relative à la ZICHEE qui dispose que "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" ».

Cette décision est transmise au requérant par un courrier daté du 28 novembre 2014.

9. Le 23 décembre 2014, le requérant introduit devant le gouvernement un recours à l'encontre de la décision du collège d'Urbanisme.

10. Une audition est organisée le 27 janvier 2015.

11. Le 10 novembre 2016, la partie adverse refuse le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivants :

« [...] »

[Considérant] que, contrairement au Collège d'urbanisme, l'autorité de recours saisie d'une demande de permis d'urbanisme statue sur la base des réglementations en vigueur au moment où les actes et travaux ont été réalisés en infraction;

Considérant que le requérant n'a pas apporté la preuve que le remplacement des menuiseries extérieures des trois premiers niveaux a été réalisé en 1995 et qu'il s'agissait d'actes et travaux de conservation et d'entretien; Que les modifications apportées à l'aspect des menuiseries extérieures d'origine auraient eu lieu avant que le requérant ne soit propriétaire du bien;

Qu'or, il ressort de l'attestation de propriété que le requérant est propriétaire du bien depuis le 24 avril 1972 et qu'un permis lui a été délivré en 1976 pour la régularisation de la rehausse de l'immeuble (5^e niveau hors sol); Que les plans de cette demande de permis sont accompagnés d'une photographie noir et blanc sur laquelle on peut notamment distinguer les divisions des châssis de l'époque et une porte d'entrée pleine qui diffèrent des châssis et de la porte d'entrée actuels;

Qu'il s'en déduit que ces interventions en façade à rue ont été réalisées après 1976, quand le requérant était déjà propriétaire du bien;

Qu'en outre, il ressort de cette photographie qu'une modification a également été apportée à la division des menuiseries extérieures du 3^e étage et que des percements ont été réalisés aux allèges de la travée de fenêtres de droite aux 1^{er} et 2^e étages;

Que l'élévation de la demande de permis datée du 5 avril 2007 illustre les nouvelles divisions des châssis du 3^e étage et précise que le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures de la façade est réalisé à la même époque (1995);

Considérant enfin qu'il faut noter qu'il ressort des photographies jointes au recours qu'un dédoublement de l'encadrement des impostes visant à épouser le cintrage de l'essentiel des baies et des caissons à volet appliqués aux fenêtres du rez-de-chaussée ne sont pas illustrés dans cette élévation graphique;

Que la demande doit s'étendre aux modifications de l'aspect de la façade d'origine précitées qui étaient soumises à permis en application de l'article 44 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 et le sont encore en vertu de la législation applicable aujourd'hui;

Considérant, par ailleurs, qu'à défaut d'éléments probants apportés par le requérant, la date de réalisation des travaux de modification des châssis et de la porte est à placer au 20 décembre 2006, date du procès-verbal de constat d'infraction;

Considérant que l'instruction se fait donc sur base du règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek date du 27 janvier 1948 [qui] accorde une attention particulière au soin à apporter aux façades à rue; Qu'ainsi, l'article 32 précise notamment que la transformation d'un bâtiment existant n'est accordée "que si les ouvrages projetés concourent à donner ou conserver à la voie publique son caractère de beauté, compte tenu notamment de son importance, de sa situation et des constructions déjà érigées"; Que l'article 43 est consacré au revêtement des façades longeant la voie publique; Qu'enfin, l'article 86 précise qu'"aucun tuyau de cheminée ni aucun autre tuyau conducteur de fumée ou de vapeur ne peut déboucher sur la voie publique";

Cette interdiction [...], toujours d'application aujourd'hui sur pied de l'article 10, § 1^{er}, du titre I du RRU, en vigueur depuis le 3 janvier 2007, interdit également les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation en façade avant;

Évacuation de fumée et aération en façade à rue :

Considérant que les percements réalisés aux 1^{er} et 2^e étages dans les allèges de la travée de droite et au 3^e étage dans le trumeau à gauche de la travée centrale de la façade dérogent aux articles précités ou à leur esprit;

Qu'au 3^e étage, apparaissent également les tracés inesthétiques de l'obstruction d'un percement similaire à celui des niveaux inférieurs;

Qu'il y a lieu de supprimer les percements de façade subsistants et de restaurer le parement de brique vernissé;

Ajout de caissons à volet :

Considérant que l'application de caissons à volet roulant sur le nu de la façade extérieure masque partiellement l'arc en anse de panier des larges baies du rez-de-chaussée;

Remplacement des menuiseries extérieures :

Considérant que la modification des divisions de châssis aux étages consiste notamment en la réduction du nombre d'ouvrants (sauf dans l'ensemble de porte-fenêtre) et en la suppression de petits bois au droit des impostes;

Que la division des châssis ne renforce plus la lecture de l'appareillage des parties pleines de la façade ni la verticalité de sa composition;

Que, s'il est concevable d'abandonner les petits bois qui n'ont plus d'utilité structurelle dans une imposte en double vitrage fixe, il est regrettable de réduire le nombre d'ouvrants dans les baies de largeurs égales aux étages; qu'outre l'absence des divisions des menuiseries des travées latérales, la division des menuiseries extérieures en deux ou en trois battants de la travée principale rompt la continuité de celle-ci;

Considérant que la modification de l'ensemble de la porte d'entrée désaxe sa composition pour créer un ensemble de nombreuses boîtes aux lettres dans une partie fixe latérale de sorte que la symétrie de la baie de l'entrée n'est plus respectée;

Qu'enfin, les critiques des menuiseries ne concernent ni le cintrage des baies ni le matériau dans lequel elles ont été réalisées; Qu'il n'y a donc pas lieu de comparer la situation du bien du requérant avec celles des autres dont il fournit des photographies;

Considérant que, pour tous ces motifs, il résulte des modifications apportées à la façade à rue un appauvrissement de son expression architecturale alors que le bien se situe le long d'une des prestigieuses rues de la commune de Schaerbeek ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration et notamment du principe de proportionnalité, du principe de confiance légitime, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs de l'acte, du principe de violation des droits acquis ainsi que de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, le requérant critique l'appréciation de la partie adverse selon laquelle sa demande de permis devait s'étendre à toutes les modifications concernant l'aspect de la façade d'origine qui étaient soumises à permis en application de l'article 44 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qui le sont encore en vertu de la législation applicable aujourd'hui et notamment les nouvelles divisions de châssis du

troisième étage, les percements réalisés aux allèges de la travée de fenêtres de droite aux premier et deuxième étages, le dédoublement de l'encadrement des impostes visant à épouser le cintrage de l'essentiel des baies et les caissons à volet appliqués aux fenêtres du rez-de-chaussée. Il considère que l'autorité appelée à statuer sur une demande de permis voit l'étendue de sa compétence strictement circonscrite à ce qui lui est demandé, ni plus ni moins. Il rappelle que sa demande de permis ne portait que sur le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble et des châssis au rez-de-chaussée, aux premier et deuxième étages, ainsi que l'installation d'une évacuation de gaz en façade avant au troisième étage gauche. Il souligne qu'il s'agit des éléments pour lesquels un procès-verbal de constat d'infraction avait été dressé le 20 décembre 2006 et qu'il n'a pas demandé à ce qu'il soit statué sur des divisions de châssis au troisième étage, des percements, ou encore des caissons à volet. Il en conclut qu'en justifiant le refus de la demande par une extension de son objet, l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé et est constitutif d'un excès de pouvoir.

Dans la seconde branche, il fait valoir que la partie adverse ne pouvait pas motiver son refus sur la base d'éléments qui ne lui étaient pas soumis dans la demande de permis et qu'en procédant de la sorte, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Dans son mémoire en réplique, en ce qui concerne la première branche, il fait valoir qu'il n'entend pas dissocier les différents éléments de la façade mais il soutient que la partie adverse ne pouvait pas étendre l'objet de la demande de permis. Il estime que la régularisation de ces autres éléments n'est pas sollicitée car ils sont d'ores et déjà légaux, dès lors qu'ils consistent en des travaux de conservation et d'entretien. Il considère qu'une annulation partielle de l'acte attaqué n'est pas possible puisque plusieurs motifs de l'acte attaqué sont imbriqués, de sorte que l'on ne sait pas ce qui a motivé effectivement le refus de permis, sans distinction de l'importance des motifs. Il en déduit qu'il a intérêt à ce que l'intégralité de la décision soit tenue pour nulle.

En ce qui concerne la seconde branche, il indique qu'il ne reproche pas à la partie adverse d'avoir eu égard à la totalité du dossier, mais d'avoir excédé son pouvoir en motivant le refus sur la base d'éléments non sollicités car considérés comme acquis et pour lesquels il n'existe pas de procès-verbal d'infraction. Il estime que son audition dans le cadre du recours n'enlève rien au fait qu'il n'a pas demandé d'autorisation pour ces éléments complémentaires ne figurant pas dans la demande. Il ajoute que ces éléments n'ont pas été débattus lors de l'audition et que rien en ce sens ne ressort du procès-verbal d'audition.

Dans son dernier mémoire, il soutient, à propos de la première branche, que son argumentation selon laquelle les autres éléments ne sont que des travaux de conservation et d'entretien dispensés de permis n'est pas tardive puisqu'elle vise à répliquer à la partie adverse s'interrogeant sur son intérêt au moyen. Il fait valoir qu'il avait déjà qualifié comme tels ces travaux dans le second moyen. Il réitère sa position selon laquelle la partie adverse ne pouvait pas étendre l'objet de sa demande de permis à des éléments qu'il estimait ne pas devoir y inclure et que le permis sollicité n'aurait en aucun cas régularisés, à supposer qu'ils doivent l'être. Il conteste le fait que la façade devrait être considérée dans son ensemble au vu de son unicité puisque la demande de permis portait sur des éléments qui pouvaient être appréciés spécifiquement selon lui.

En ce qui concerne la seconde branche, il soutient que la motivation formelle de l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles des éléments qui ne sont pas repris dans sa demande - qu'ils doivent être soumis à permis ou non - devaient être également examinés en même temps que l'objet de la demande.

IV.2. Appréciation

Le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la requête. Le requérant ne peut ajouter de nouveaux moyens par la suite dans le mémoire en réplique, dans le dernier mémoire ou à l'audience. Il y va en effet des droits de la défense des autres parties. Toutefois, quand il apparaît que le requérant ne pouvait connaître, au moment de l'introduction de sa requête, un élément qu'il découvre dans le dossier administratif et qu'il souhaite fonder sur celui-ci de nouvelles critiques de l'acte entrepris, un moyen nouveau peut être formulé dans le mémoire en réplique ou ampliatif. Cette règle connaît une autre exception quand le moyen est d'ordre public.

Le premier moyen, tel qu'il est formulé dans la requête, conteste l'extension de l'objet du permis à certains éléments qui ne figuraient pas dans la demande de permis mais sans soutenir, à ce stade, qu'un permis n'était pas requis pour leur réalisation. Le simple fait que le requérant les qualifie « d'actes et travaux de conservation et d'entretien » dans le second moyen ne signifie pas nécessairement qu'ils seraient dispensés de permis. Le premier moyen n'invoque la violation d'aucune disposition légale ou réglementaire prévoyant une telle dispense. S'agissant d'un argument nouveau, invoqué au stade du mémoire en réplique et étranger à l'ordre public, il est irrecevable.

La motivation formelle exigée aux articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons de la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. En présence d'une demande de régularisation, l'autorité saisie est tenue d'apprécier le bon aménagement des lieux sans se laisser influencer par le poids du fait accompli.

Pour examiner la demande de permis d'urbanisme introduite par le requérant, la partie adverse a procédé à l'analyse de la situation précédemment autorisée et plus particulièrement à un examen du dossier du permis de construire délivré pour l'immeuble en 1976, pour la régularisation de la rehausse de l'immeuble, ainsi que des photographies jointes par le requérant à son recours administratif. Les modifications des divisions de châssis du troisième étage et le dédoublement de l'encadrement des impostes figurent sur les plans annexés à la demande de permis de régularisation. En plus de ces éléments, figurent sur les photographies déposées par le requérant les percements aux allèges aux premier et deuxième étages, ainsi que les caissons à volets extérieurs.

Saisie d'une demande tendant à régulariser le placement, en façade avant d'un immeuble, de châssis de fenêtres et d'une porte d'entrée ainsi que d'un conduit d'évacuation de gaz, l'autorité ne pouvait, sous peine de se laisser influencer par le poids du fait accompli, faire abstraction des autres éléments de la façade qui n'étaient pas couverts par le permis délivré initialement, sous prétexte que ces éléments n'avaient pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction et que, par conséquent, leur régularisation n'était pas demandée expressément. Au vu de l'unicité de cette façade à rue, il n'était pas envisageable de ne statuer sur la régularisation que de certains éléments de celle-ci en ignorant les autres. Compte tenu de cette situation, la partie adverse a pu examiner la demande de régularisation du requérant en prenant en considération la situation de la façade avant dans son intégralité sans statuer *ultra petita* et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation.

Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le second moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 2, 3 et 174 du CoBAT, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du règlement général sur les bâtisses du 27 janvier 1948 de la commune de Schaerbeek, des principes généraux de bonne administration et notamment du principe de proportionnalité, du principe de minutie, du principe de confiance légitime, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs de l'acte ainsi que de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, le requérant fait tout d'abord valoir qu'en ce qui concerne le percement réalisé au troisième étage dans le trumeau à gauche de la travée centrale, la partie adverse devait avoir égard à la notion de bon aménagement des lieux applicable en 2005. Il expose que la partie adverse considère que les travaux ont été réalisés au moment du procès-verbal d'infraction, soit le 20 décembre 2006, alors qu'ils l'ont été en 2005 et que, dans tous les cas, le règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) du 21 novembre 2006 n'était pas encore en vigueur. Il estime donc que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et un excès de pouvoir en motivant sa décision en tenant compte de ce règlement qui n'était pas en vigueur. Ensuite, au regard du règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek du 27 janvier 1948, il estime que l'évacuation n'empêche pas de conserver la beauté de la façade et n'appauvrit pas son expression architecturale, dès lors qu'elle est de petite dimension et n'est pratiquement pas perceptible depuis l'espace public. En outre, il fait valoir que le règlement de 1948 ne correspond plus à la conception de 2005 ou de 2006. En effet, selon lui, la petite évacuation d'environ 10 centimètres n'est pas similaire aux évacuations existantes lors de l'adoption de ce règlement. Il soutient qu'il y avait donc lieu d'avoir égard à l'esprit du règlement pour constater que cet orifice ne dénature pas la façade comme aurait pu le faire une longue buse d'évacuation visible depuis l'espace public. Il souligne que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 septembre 2010 approuvant le règlement communal d'urbanisme couvrant tout le territoire de la commune de Schaerbeek, qui abroge le règlement de 1948, expose, dans ses motifs, que les prescriptions de ce règlement sont devenues obsolètes. Il ajoute encore que la partie adverse n'a pas tenu compte de l'argumentation développée dans son recours et qu'elle a agi d'une manière disproportionnée en refusant une évacuation à peine perceptible depuis l'espace public.

Dans une deuxième branche, il fait valoir que, en ce qui concerne le remplacement des châssis des premier et deuxième étages, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation en estimant que les ouvrages projetés ne concouraient pas à donner ou à conserver la beauté de la voie publique, compte tenu notamment de leur importance, de leur situation et des constructions déjà érigées. Après avoir observé que la motivation formelle relative à cet élément du projet ne vise pas explicitement le règlement précité de 1948, il estime qu'aucune disposition invoquée n'impose un certain nombre d'ouvrants dans les baies ou de division de châssis spécifique. Il soutient que la partie adverse n'a pas eu égard aux arguments soulevés dans son recours, en ce que les remplacements des châssis constitueraient des actes et travaux de conservation et d'entretien et que la motivation n'est pas adéquate à cet égard. Il indique enfin qu'au vu des photographies déposées avec la demande de permis d'urbanisme, il est excessif de soutenir que le remplacement des châssis ne renforcerait pas la lecture de l'appareillage des parties pleines de la façade avant et aurait pour conséquence d'appauvrir l'expression architecturale de cette façade.

Dans une troisième branche, il reproche à la partie adverse ne pas avoir tenu compte des moyens développés dans son recours, où il exposait que la porte d'entrée avait été remplacée en 1995 dans le cadre de travaux de conservation et d'entretien, au vu du mauvais état de la porte existante et que ce remplacement n'appauvrit pas l'expression architecturale de la façade. Il considère que le remplacement de la porte d'entrée respecte le règlement précité de 1948, car celui-ci contribue à préserver la beauté de la voie publique et que, par conséquent, la partie adverse a également commis une erreur manifeste d'appréciation sur ce point. Il fait valoir, en se fondant sur un reportage photographique, que l'autorité n'a pas respecté les principes d'égalité et de non-discrimination, dès lors que d'autres immeubles situés sur l'avenue Huart Hamoir sont pourvus d'une nouvelle porte d'entrée asymétrique. Il soutient que la porte d'entrée est en parfait équilibre avec le reste de l'architecture de la façade et qu'elle s'intègre dans le cadre urbain environnant. Il expose qu'il ressort du reportage photographique que l'ensemble architectural ne pose pas de problème et que la façade de son immeuble ne subit aucun appauvrissement, en manière telle que la partie adverse commet à cet égard une nouvelle erreur manifeste d'appréciation.

Dans son mémoire en réplique, en ce qui concerne la première branche, il fait valoir que la partie adverse, en visant l'article 10, § 1^{er}, du R.R.U., tient compte de cette disposition qui n'est entrée en vigueur que le 3 janvier 2007, soit après l'installation de l'évacuation. Il estime que, même si la partie adverse voulait

contester le caractère obsolète du règlement communal de 1948, la motivation n'est pas claire et précise à ce sujet.

En ce qui concerne la deuxième branche, il considère également que l'acte attaqué n'indique pas de façon claire qu'il se base sur l'article 44 de la loi du 29 mars 1962, précitée, pour motiver sa décision puisqu'il fait référence aux « modifications de l'aspect de la façade d'origine précitées » qu'en ce qui concerne les nouvelles divisions de châssis du troisième étage, les percements aux allèges des travées de droite aux premier et deuxième étages, le dédoublement de l'encadrement des impostes visant à épouser le cintrage de l'essentiel des baies et les caissons à volet aux fenêtres du rez-de-chaussée. Il estime que la partie adverse n'explique pas pourquoi la division des châssis ne renforce plus la lecture de l'appareillage des parties pleines ni la verticalité de sa composition, ni en quoi il est regrettable de réduire le nombre d'ouvrants ou en quoi la rupture de continuité de la travée principale ne permettait pas de conserver le caractère de beauté de la voie publique, au sens du règlement communal de 1948.

En ce qui concerne la troisième branche, il expose que la motivation de l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre le raisonnement de la partie adverse et n'explique pas en quoi le remplacement de la porte entraînerait un appauvrissement de l'expression architecturale de l'immeuble. Il fait valoir que plusieurs portes d'entrée de l'avenue ont le même type de symétrie et que l'on ne distingue pas le ton foncé des parties pleines de la porte. Il considère qu'il n'impose pas sa propre conception du bon aménagement des lieux mais bien que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant le remplacement de la porte d'entrée, nécessaire à sa conservation et son entretien.

Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche du moyen, il fait valoir que le contenu du règlement de 1948 et celui du R.R.U. ne sont pas identiques. Il soutient que la conception du bon aménagement des lieux, à cette époque, était complètement différente de celle qui prévalait au moment où le percement de l'évacuation de gaz au troisième étage a été réalisé. Il considère que le percement est imperceptible depuis la voie publique, qu'il faut tenir compte de l'époque à laquelle il a été réalisé, qu'en 1948, les évacuations n'étaient pas aussi réduites et que les photos montrent que cette évacuation ne dénature pas l'expression architecturale de la façade.

En ce qui concerne la deuxième branche, il fait valoir que ce n'est pas exiger de la partie adverse de donner les motifs de ses motifs que de lui demander sur quelle base elle se fonde pour considérer qu'il y aurait eu une division irrégulière

des châssis. Il ajoute que la partie adverse devait certainement motiver les raisons pour lesquelles elle considère qu'il y aurait eu une division irrégulière des châssis puisqu'aucune des dispositions légales invoquées n'impose de divisions de châssis spécifiques.

S'agissant de la troisième branche, il relève que les motifs de l'acte attaqué ne lui permettent pas de comprendre adéquatement pourquoi le remplacement de la porte qui était dans un état déplorable ne constitue pas des travaux d'entretien et de conservation. Il dénonce une violation du principe d'égalité et de non-discrimination en se fondant sur le constat qu'en situation existante, de nombreuses portes similaires, voire identiques à la sienne, existent déjà.

V.2. Appréciation

V.2.1. Première branche

L'octroi ou le refus d'un permis d'urbanisme de régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis. C'est en principe au demandeur de permis qui revendique l'application d'un état du droit antérieur à celui qui est actuellement en vigueur de faire la preuve du moment auquel les actes et travaux à régulariser ont été accomplis.

En ce qui concerne le percement de l'évacuation de gaz au troisième étage, l'acte attaqué est motivé notamment par une référence à l'article 32 du règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek du 27 janvier 1948 qui dispose qu'une autorisation portant sur la transformation d'un bâtiment existant n'est accordée « que si les ouvrages projetés concourent à donner ou conserver à la voie publique son caractère de beauté, compte tenu notamment de son importance, de sa situation et des constructions déjà érigées » ainsi qu'à l'article 86 de ce règlement qui prévoit qu'« aucun tuyau de cheminée ni aucun autre tuyau conducteur de fumée ou de vapeur ne peut déboucher sur la voie publique ». La motivation formelle de l'acte attaqué précise également que l'interdiction est toujours d'application aujourd'hui en vertu de l'article 10, § 1^{er}, du titre I du R.R.U., en vigueur depuis le 3 janvier 2007, qui interdit également les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation en façade avant. Un tel motif doit être compris comme une comparaison entre le droit applicable au projet et le droit actuel afin de démontrer l'actualité des dispositions de l'ancien règlement.

Le règlement général sur les bâtisses de la commune de Schaerbeek du 27 janvier 1948 n'a été abrogé expressément que par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 septembre 2010 approuvant le règlement communal d'urbanisme couvrant tout le territoire de la commune de Schaerbeek (*Moniteur belge* du 29 octobre 2010). Il en résulte qu'il importe peu que les travaux aient été réalisés en 2005 ou en 2006 puisqu'il était applicable à ces deux dates. La circonstance que le préambule de l'arrêté précité mentionne que « le règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek vise à élaborer un nouvel outil réglementaire qui remplacera le règlement général sur les bâtisses datant de 1948 et qui est devenu difficilement applicable, ses prescriptions étant soit abrogées par le règlement régional d'urbanisme, soit devenues obsolètes par les évolutions en matière de techniques de construction, de matériaux utilisés et de techniques environnementales appliquées » n'implique pas que ce dernier aurait été abrogé par désuétude.

L'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et enfin, d'apprécier l'opportunité de celui-ci au regard du critère du bon aménagement des lieux. Par conséquent, si l'autorité constate qu'une telle règle s'oppose à la délivrance du permis, elle n'est pas tenue de justifier en outre que le projet est contraire au bon aménagement des lieux.

En indiquant, après avoir reproduit les éléments pertinents des articles 32 et 86 du règlement communal de 1948, que les percements dans la façade n'y sont pas conformes, la partie adverse motive à suffisance l'acte attaqué sur ce point.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

V.2.2. Deuxième branche

L'acte attaqué précise expressément que « la demande doit s'étendre aux modifications de l'aspect de la façade d'origine précitées qui étaient soumises à permis en application de l'article 44 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 et le sont encore en vertu de la législation applicable aujourd'hui ».

L'article 44, 1^{er}, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, l'article 84, § 1^{er}, 2^o, de l'ordonnance du 29 août

1991 organique de la planification et de l'urbanisme et l'article 98, § 1^{er}, 2°, du CoBAT soumettent à permis le fait d'apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien.

Dans son recours au gouvernement, la partie requérante a indiqué notamment ce qui suit :

« Le remplacement des châssis, qui a été effectué en 1995, constituait de simples actes et travaux de conservation et d'entretien destinés à maintenir l'immeuble en bon état. Les châssis existants étaient dans un mauvais état et ne remplissaient plus leur office et plus particulièrement leur rôle d'isolation, rendant nécessaire l'accomplissement d'actes et travaux de conservation et d'entretien ».

L'acte attaqué répond à cette argumentation que « le requérant n'a pas apporté la preuve que le remplacement des menuiseries extérieures des trois premiers niveaux a été réalisé en 1995 et qu'il s'agissait d'actes et travaux de conservation et d'entretien ».

Le remplacement de châssis ne pourrait constituer des travaux de conservation et d'entretien dispensés de permis d'urbanisme que s'il était réalisé à l'identique, c'est-à-dire en conservant le même matériau, la même teinte et les mêmes divisions, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des requérants quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'erreur manifeste d'appréciation que le Conseil d'État peut censurer est celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise.

La partie adverse a pu estimer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que la division actuelle des châssis ne renforce plus la lecture de l'appareillage des parties pleines de la façade ni la verticalité de sa composition, qu'il est regrettable de réduire le nombre d'ouvrants dans les baies de largeurs égales aux étages et que la division des menuiseries extérieures en deux ou en trois battants de la travée principale rompt la continuité de celle-ci. Elle n'était pas tenue d'exposer en outre les motifs des motifs pour lesquels elle a considéré que ces différents éléments entraînent un appauvrissement de l'expression architecturale de

la façade à rue alors que le bien se situe le long d'une des avenues prestigieuses de la commune de Schaerbeek.

La deuxième branche n'est pas fondée.

V.2.3. Troisième branche

Le remplacement de la porte d'entrée ne pourrait être considéré comme des travaux de conservation et d'entretien dispensés de permis d'urbanisme que s'il était réalisé à l'identique c'est-à-dire en conservant le même matériau, la même teinte et la même structure, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

La partie adverse a pu estimer, sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, que le remplacement d'une porte en fer forgé ouvragé et vitrée par une porte en PVC constitue un appauvrissement de l'aspect architectural de la façade avant.

En ce que le moyen est pris de la violation du principe d'égalité et des articles 10 et 11 de la Constitution, le requérant, en sa qualité de demandeur de permis, doit apporter lui-même un minimum d'éléments concrets à l'appui de son moyen tendant à établir la rupture d'égalité qu'il invoque et, notamment, le caractère comparable des situations comparées. Si le moyen fait état de l'existence d'autres portes asymétriques dans le voisinage, il n'est pas allégué que ces portes auraient fait récemment l'objet d'un permis de régularisation.

La troisième branche du moyen n'est pas fondée.

VI. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge du requérant. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Le requérant supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le onze mars deux mille vingt, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Frédéric QUINTIN,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN

Pascale VANDERNACHT