

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 262.431 du 20 février 2025

A.233.207/XV-4709

En cause :

R.P.,

ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert, 70
1400 Nivelles,

contre :

la commune de Schaerbeek,

représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Erim ACIKGOZ et
Jacques SAMBON, avocats,
boulevard Reyers, 110
1030 Schaerbeek.

Partie intervenante :

Oguz **ARKAYA,**

ayant élu domicile chez
M^e Madlin YARAMIS, avocat,
avenue Louise, 523
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique, le 17 mars 2021, la partie requérante demande, d'une part, l'annulation de la délibération du 17 novembre 2020 prise par la commune de Schaerbeek, délivrant un permis d'urbanisme ayant pour objet « dans une maison unifamiliale, démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée, construire une extension en façade à rue, agrandir le garage arrière, rehausser le box de garage d'un niveau, aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, installer une pergola/verrière, modifier l'escalier extérieur vers le jardin et effectuer des travaux structurels intérieurs », pour un bien sis à Schaerbeek, avenue du Suffrage Universel 83 et, d'autre part, la suspension de l'exécution de la même décision.

II. Procédure

Par un arrêt n° 250.302 du 2 avril 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.250.302), le Conseil d'État a accueilli la demande d'intervention du bénéficiaire de l'acte attaqué, rejeté la demande de suspension de l'exécution de la décision du 17 novembre 2020, introduite selon la procédure d'extrême urgence, le 30 mars 2021, et réservé à statuer sur les dépens.

Par un arrêt n° 251.306 du 23 juin 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.251.306), le Conseil d'État a rejeté la demande de suspension de l'exécution de la même décision et réservé à statuer sur les dépens.

L'arrêt a été notifié aux parties.

La partie requérante a demandé la poursuite de la procédure.

Le dossier administratif a été déposé dans la procédure en suspension d'extrême urgence.

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

M^{me} Lucie Vercheval, auditeur adjoint 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 requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 3 janvier 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 février 2025.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Juliette Vansnick, *loco* M^e Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Fatima Dris, *loco* M^e Madlin Yaramis, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Lucie Vercheval, auditeur adjoint, a été entendue 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

Les faits utiles sont exposés dans l'arrêt n° 250.302, précité, auquel il y a lieu de se référer.

IV. Premier moyen, seconde branche

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation « de l'article 126, § 6, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ; du règlement régional d'urbanisme (RRU), et plus particulièrement ses articles 4 et 6 ; du titre 1^{er} du règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek du 8 novembre 2010 (RCU), et plus particulièrement de ses articles 7, § 1^{er}, 9, § 2, et 39, § 2 ; des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ; du principe de motivation interne de l'acte administratif ; des principes généraux de bonne administration, et plus spécifiquement du devoir de minutie, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Dans une seconde branche, le requérant rappelle que l'article 7, § 1^{er}, du titre 1^{er} du RCU de la commune de Schaerbeek impose le maintien des éléments patrimoniaux de la façade. Il considère que l'acte attaqué ne respecte pas cette disposition puisqu'il autorise la création d'une loggia à l'angle gauche de la façade avant de l'immeuble ce qui implique la destruction d'une partie de la façade et des éléments patrimoniaux la composant (oriel, fenêtres, châssis, pierres, appuis de fenêtre, ...).

Il relève que l'acte attaqué autorise également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate qui, à son estime, n'est pas conforme à l'article 9, § 2, du RCU puisqu'une rehausse du mitoyen est nécessaire.

Enfin, il critique la surface de la terrasse autorisée par l'acte attaqué. Il lui semble que la surface perméable, en pleine terre et plantée, n'est pas, dans les faits, au moins égale à la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins, contrairement à ce qu'impose l'article 39, § 2, du titre 1^{er} du RCU. Il considère qu'il aurait fallu tenir compte de l'escalier extérieur qui mène vers le sous-sol puisqu'il réduit considérablement la surface perméable du jardin et augmente donc la surface construite dans cette zone.

Il conclut que le projet autorisé par l'acte attaqué implique des dérogations aux articles 7, § 2, 9, § 2, et 39, § 2, du titre 1^{er} du RCU sans que ces dérogations n'aient été visées ou motivées dans l'acte attaqué, ce qui affecte la régularité de cet acte.

IV.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse considère que la seconde branche du premier moyen est purement formelle dans la mesure où l'avis de la commission de concertation, repris *in extenso* dans l'acte attaqué, motive l'admissibilité de la création de la loggia comme suit :

« considérant qu'un volume en avancé sur la zone de recul est inscrit à l'angle de ce bâtiment ; que celui[-ci] est surmonté d'un balcon ;
considérant que cette intervention contemporaine ne dénature pas le style de cette bâtisse et qu'elle donne un contraste avec la partie plus ancienne ».

Elle en déduit que la partie requérante n'a pas intérêt à ce grief.

Elle est également d'avis que le grief pris de la « suppression de certains éléments patrimoniaux de la façade » est imprécis puisque le requérant n'identifie pas quels éléments patrimoniaux au sens de l'article 2, 14°, du RCU ne seraient pas maintenus à la suite des travaux de transformation autorisés par l'acte attaqué. Elle conclut à son irrecevabilité.

Elle estime encore qu'il est incontestable que la nouvelle construction ou nouvelle intervention que constitue la modification du coin gauche de la façade au rez-de-chaussée entraîne la suppression de la fenêtre existante sur le côté gauche du rez-de-chaussée. Elle soutient que l'article 7, § 1^{er}, du RCU vise uniquement le remplacement des châssis dans le cadre d'une morphologie du bâti non modifiée.

Pour le surplus, elle affirme que l'article 7, § 1^{er}, n'interdit pas les modifications aux immeubles existants, c'est-à-dire leur transformation. Selon elle,

en cas de transformation du bâti, dans laquelle les encadrements des fenêtres ou châssis d'origine ne sont pas maintenus par les travaux de transformation, l'autorité compétente doit apprécier l'admissibilité de la totalité de l'intervention nouvelle (de la transformation), qui ne se limite nullement aux châssis. Elle considère que, dans ce cas, il n'y a pas de dérogation à l'article 7, § 1^{er}, du RCU.

À son estime, il est incontestable que tant la commission de concertation que la partie adverse ont justifié l'admissibilité de cette transformation.

En toute hypothèse, elle soutient que ce grief est inopérant car « les motifs qui ont présidé à l'admissibilité de cette intervention nouvelle sur la maison existante seraient précisément les motifs qui justifieraient de ne pas respecter la typologie des châssis d'origine, puisque précisément cette intervention implique la suppression du châssis existant au coin gauche du rez-de-chaussée ».

Elle ajoute que le projet autorisé par l'acte attaqué n'implique pas de dérogation à l'article 9, § 1^{er}, du RCU, dans la mesure où cette disposition ne vise que l'hypothèse de l'aménagement d'une terrasse « nécessitant une rehausse de mitoyen » ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Enfin, elle considère que le grief pris de la violation de l'article 39, § 2, du RCU est hypothétique et dès lors irrecevable. À son estime, il est, en outre, dépourvu de fondement puisque les données reprises sur le plan démontrent que le *ratio* surface perméable/surface imperméable fixé par l'article 39, § 2, du RCU est respecté.

IV.1.3. Le mémoire en réplique

Le requérant affirme que le grief pris de la violation de l'article 7 du RCU est suffisamment précis, que les éléments patrimoniaux de la façade qui ne seront pas maintenus sont identifiés dans sa requête qui vise les « oriel, fenêtres, châssis, appuis de fenêtre, ... » et que les pièces produites permettent également d'identifier ces éléments.

Concernant spécifiquement les châssis, il soutient qu'ils sont considérés comme des éléments patrimoniaux et doivent être maintenus dans leurs caractéristiques d'origine.

Il conteste l'interprétation de la partie adverse selon laquelle l'article 7, § 1^{er}, du RCU n'est pas applicable en cas de transformation de bâtiment existant,

celle-ci vidant la disposition de toute sa substance alors que son but est de préserver les caractéristiques et l'esthétique des façades d'origine.

Selon lui, le projet déroge à cet article non seulement en ce qui concerne les châssis d'angle qui seront détruits mais aussi les autres châssis de façade qui seront remplacés sans que les caractéristiques d'origine ne soient respectées. Il conclut que le projet litigieux nécessitait une dérogation à l'article 7, § 1^{er}, du RCU qui n'a pourtant été ni sollicitée ni octroyée ni motivée.

Il estime avoir intérêt à soulever ce grief dans la mesure où l'absence d'octroi d'une dérogation ne peut être qualifiée de motif purement formel puisque cette illégalité a exercé une influence sur le sens de la décision, le projet ne pouvant être autorisé sans cette dérogation.

Concernant la dérogation à l'article 9, § 2, du RCU, il précise que l'annexe au-dessus de laquelle la terrasse est projetée a été autorisée par un précédent projet d'urbanisme mais n'a pas encore été réalisée. Il estime que la terrasse nécessite la rehausse du mitoyen de sorte que le projet implique bien une dérogation à l'article 9, § 2, du RCU.

S'agissant de la dérogation à l'article 39, § 2, alinéa 2, du RCU, selon lui, le grief n'est pas hypothétique puisque fondé sur les informations disponibles sur le plan qui ne visent pas la superficie occupée par l'escalier extérieur. À son estime, les informations données par la partie adverse dans son mémoire en réponse ne sont justifiées par aucun élément probant et ne permettent donc pas de considérer que le moyen n'est pas fondé.

IV.1.4. Le mémoire en intervention

La partie intervenante ne distingue pas les moyens. L'argument suivant semble se rattacher à la seconde branche du premier moyen : un permis a été octroyé pour la construction de la loggia ; « il faudra simplement obtenir un permis modificatif car le balcon au lieu d'être plein est en fer forgé peint blanc et la loggia pas tout à fait arrondie ».

IV.1.5. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse rappelle que l'article 2, 14°, du RCU établit une liste des « éléments patrimoniaux de la façade », visés à l'article 7 du même règlement, en précisant qu'il s'agit uniquement des éléments qui doivent être qualifiés de remarquables. Elle en déduit que l'application de cette dernière disposition implique

d'identifier si un élément relève bien de la liste des éléments de façade et si cet élément peut être qualifié d' « élément patrimonial remarquable ».

S'agissant des châssis existants, elle est d'avis que ceux-ci doivent également être qualifiés de remarquables pour être soumis à l'application de l'article 7, § 1^{er}, du RCU.

Sur la recevabilité, elle maintient que le requérant est imprécis quant aux éléments qui auraient dû faire l'objet d'une dérogation. Elle lui fait grief de ne pas détailler les éléments modifiés, leurs caractéristiques en situation existante, leur valeur patrimoniale et la modification litigieuse opérée. Elle lui reproche également une imprécision quant aux raisons pour lesquelles ces éléments devraient être qualifiés d'éléments patrimoniaux remarquables.

Elle considère également que le requérant n'a pas d'intérêt à cette branche du moyen pour les raisons suivantes :

« Pourtant, si l'autorité autorise la suppression du pan de mur existant pour le transformer en une loggia disposant d'une architecture qui dénote avec la situation existante, sur base de motifs qui ne sont pas critiquables, l'on peut difficilement prétendre que l'autorité n'aurait pas également autorisé la modification des châssis qui vont être amenés à disparaître.

Par ailleurs, tenant compte des remarques émises par les réclamants et dans un but d'homogénéisation des châssis, le permis, qui constate que "les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium sans le respect des divisions et matériaux d'origine", a pris soin d'imposer une condition au demandeur contraignant le demandeur à "proposer des nouveaux châssis en façade avant respectant les caractéristiques principales des châssis d'origine (matériau bois, divisions...)". L'autorité n'aurait pas agi autrement si elle eut dû, de manière tout à fait formelle, octroyer une dérogation ».

Sur le fond, en ce qui concerne les éléments patrimoniaux, elle répète que, « tenant compte des remarques émises par les réclamants et dans un but d'homogénéisation des châssis, le permis, [...] a pris soin d'imposer une condition au demandeur contraignant [celui-ci] [...] à "proposer des nouveaux châssis en façade avant respectant les caractéristiques principales des châssis d'origine (matériau bois, divisions...)" » et que ce faisant, « l'acte attaqué garantit que "les nouveaux châssis s'inspirent des caractéristiques d'origine et respectent la typologie de l'architecture (composition, division, forme, section, profil, petits bois, etc.)", conformément à l'article 7, § 1^{er} ». Elle en déduit que l'autorité a examiné avec soin la demande de permis et que, « tout en tenant compte de la faible valeur patrimoniale de cet immeuble », a vu « l'intérêt de maintenir certaines caractéristiques notamment en ce qui concerne les châssis ».

Elle est d'avis que « ni les châssis ni aucun autre élément de l'immeuble ne peut être qualifié d'éléments patrimoniaux remarquables ». Elle en veut pour preuve les éléments suivants :

- l'immeuble n'est ni classé ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- il n'est pas inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural au sens de l'article 207, § 1^{er}, du CoBAT ;
- il n'est pas répertorié à l'inventaire officieux du patrimoine architectural bruxellois publié en ligne par l'administration ;
- le RCU, en ce compris son article 7 du Titre 1^{er}, ne s'applique pas au bien sur la considération que le quartier, la rue ou le bâtiment disposerait de qualités patrimoniales particulières ;
- ni la commission de concertation ni le collège des bourgmestre et échevins n'ont indiqué que le bâtiment présentait un certain intérêt patrimonial ;
- aucune réclamation introduite durant l'enquête publique ne démontre le caractère remarquable de la bâtisse et il n'est pas démontré que les biens ont été bâtis en 1928 ou, à tout le moins, avant 1932 ;
- il n'est pas indiqué en quoi les châssis devraient être qualifiés de remarquables.

En ce qui concerne plus particulièrement les châssis, elle fait valoir ce qui suit :

« 12. Le requérant critique “la construction d’une loggia surmontée d’un balcon, à l’angle de l’immeuble en façade avant” qui supprimerait les “fenêtres” et “châssis” existants.

13. À cet égard, il n'est pas contestable que la nouvelle construction (ou la nouvelle intervention), que constitue la modification du coin gauche de la façade au rez-de-chaussée, a pour conséquence qu'est supprimée la fenêtre existante sur le côté gauche du rez-de-chaussée (cf plan 01, D.A., pièce n° 2.2.1).

Mais, il convient de bien déterminer la portée de l'article 7, § 1^{er}, deuxième phrase, du R.C.U. :

– l'article 7, § 1^{er}, requiert qu' “en cas de remplacement des châssis existants”, les nouveaux châssis respectent la typologie d'origine.

Ceci vise l'hypothèse d'un remplacement des châssis, ce qui intervient dans le cadre d'une morphologie globale du bâti non modifiée.

– et l'article 7, § 1^{er}, n'interdit pas les modifications aux immeubles existants, c'est-à-dire leur transformation.

En cas d'une transformation du bâti, dans laquelle les encadrements des fenêtres ou châssis d'origine ne sont pas maintenus par les travaux de transformation, l'autorité compétente doit apprécier l'admissibilité de la totalité de l'intervention nouvelle (de la transformation), qui ne se limite nullement aux châssis. Dans ce cas, il n'y a pas de dérogation à l'article 7, § 1^{er}, du RCU, puisque cette disposition ne s'applique qu'aux “remplacements des châssis”.

L'on ne peut confondre modifications des immeubles et remplacement des châssis.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Schaerbeek prenait l'exemple d'une modification importante d'un immeuble, ou l'exemple d'une démolition-reconstruction, impliquant par nature la suppression d'une configuration existante pour l'implantation d'une nouvelle.

Ainsi, en présence d'une démolition d'une habitation vétuste pour permettre la construction d'une habitation nouvelle, faut-il considérer que la construction

nouvelle (qui, par hypothèse, ne présente pas des châssis similaires à ceux de la construction démolie) serait en dérogation à l'article 7, § 1^{er} du RCU ?

Tel n'est pas la portée du RCU. Et, en tant que législation de police restreignant le droit de propriété, l'article 7, § 1^{er} du RCU doit faire l'objet d'une interprétation restrictive (C.E., sprl Dorimo, n° 231.556, du 11 juin 2015).

La commune de Schaerbeek n'a d'ailleurs jamais appliqué son RCU en ce sens.

14. En l'espèce, tant la commission de concertation, dans son avis, que le collège, dans sa décision, ont justifié l'admissibilité de cette nouvelle intervention (des transformations) prévue par le projet :

“ 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale : [...] – construire une extension en façade à rue ; ”

“ 9) Considérant qu'un volume en avancé sur la zone de recul est inscrit à l'angle de ce bâtiment ; que celui est surmonté d'un balcon ;

10) Considérant que cette intervention contemporaine ne dénature pas le style de cette bâtisse et qu'elle donne un contraste avec la partie plus ancienne ;

11) Considérant qu'une baie est élargie afin de réorganiser l'espace dinatoire de la cuisine et salle à manger ;

12) Considérant que les baies de fenêtres en façade arrière sont agrandies, ce qui améliore l'apport en éclairement naturel et de ce fait les conditions d'habitabilité ;”

15. Subsidiairement, à supposer même – *quod non* – qu'une telle transformation implique une dérogation à l'article 7, § 1^{er}, du RCU, le requérant n'aurait pas intérêt à ce grief.

En effet, les motifs qui ont présidé à l'admissibilité de cette intervention nouvelle sur la maison existante seraient précisément les motifs qui justifieraient de ne pas respecter la typologie des châssis d'origine, puisque précisément cette intervention implique la suppression du châssis existant au coin gauche du rez-de-chaussée ...

Le grief serait purement formel et non susceptible d'influencer sur le sens de la décision adoptée dans la mesure où tant la commission de concertation, dans son avis, que le collège, dans sa décision, ont justifié l'admissibilité de cette nouvelle intervention prévue par le projet.

Pour le dire autrement, sur un plan matériel, le grief est inopérant ».

IV.2. Appréciation

Sur la recevabilité

1. Conformément à l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, « les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte ». Il ressort des travaux préparatoires qu'une violation des formalités substantielles en justifie l'annulation.

En l'espèce, s'il devait être conclu que l'octroi du permis nécessitait des dérogations au RCU de la partie adverse, que celles-ci n'ont pas été accordées ni

motivées, cette irrégularité serait de nature à influencer sur le sens de la décision prise. Il n'est en effet pas établi avec certitude que la partie adverse considère que des éventuelles dérogations se justifient au regard du bon aménagement des lieux. Si la commission de concertation a imposé une condition au demandeur de « proposer des nouveaux châssis en façade avant respectant les caractéristiques principales des châssis d'origine » et que la partie adverse a ensuite considéré que les plans modifiés introduits en date du 16 octobre 2020 étaient « conformes à ces avis », il doit encore être vérifié si tel est bien le cas et si les travaux tels qu'autorisés sur la base des plans modifiés respectent bien l'article 7, § 1^{er}, du RCU précité.

Par conséquent, le requérant a intérêt à sa critique.

2. En vertu de l'article 2, § 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, la requête contient un exposé des moyens et plus précisément, l'indication d'une irrégularité qui doit, selon la partie requérante, entraîner l'annulation de l'acte attaqué, ce qui implique que le moyen expose non seulement la règle de droit dont la violation est invoquée mais aussi, de façon claire et sans ambiguïté, la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte.

En l'espèce, la requête en annulation précise que « le projet litigieux prévoit la construction d'une loggia surmontée d'un balcon à l'angle de l'immeuble en façade avant ; ce qui implique la destruction d'une partie importante de la façade et des éléments patrimoniaux de celle-ci (oriel, fenêtres, châssis, pierres, appuis de fenêtres, ...) ». Ce faisant, sans préjuger de l'exactitude de cette affirmation, la partie requérante expose de manière suffisamment précise la manière dont, à son estime, l'article 7, § 1^{er}, du titre 1^{er} du RCU n'est pas respecté. Les éléments de précision revendiqués par la partie adverse témoignent d'un formalisme excessif. Celle-ci développe d'ailleurs ses arguments de défense à l'égard des éléments de façade modifiés par le projet. L'exception n'est pas accueillie.

Sur le fond

3. L'article 1^{er} du titre 1^{er} du RCU de la commune de Schaerbeek précise son champ d'application comme suit :

« § 1. Le présent titre s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Schaerbeek.
Il peut être complété et précisé par des règlements communaux d'urbanisme zonés couvrant une partie du territoire.

§ 2. Le présent titre s'applique :

- 1° aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 98, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;
 - 2° aux actes et travaux qui, en raison de leur minime importance, sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, visés à l'article 98, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;
 - 3° aux actes et travaux visés à l'article 98, § 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis.
- § 3. Les articles 4 à 6 et l'article 8 du présent titre ne s'appliquent pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification de gabarit ou d'implantation ».

L'article 7, § 1^{er}, du même titre impose ce qui suit :

- « Les éléments patrimoniaux de façade sont maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Cette disposition s'applique également aux châssis existants d'origine. En cas de remplacement, les nouveaux châssis s'inspirent des caractéristiques d'origine et respectent la typologie de l'architecture (composition, division, forme, section, profil, petits bois, etc.) ».

Les éléments patrimoniaux de façade sont définis comme suit à l'article 2, 14°, du même titre du RCU :

- « Éléments comprenant :
- les éléments d'applique remarquables, accessoires à la structure de l'édifice, fixés à la façade à rue, à sa porte ou à ses fenêtres, tels que notamment sonnettes, boîtes aux lettres, vitraux, poignées, les balcons et orielles (en ce compris les balustres, consoles, colonnettes, allèges, impostes, etc.), les corniches ouvragées, les ferronneries en façade, les devantures de magasins et expressions de l'activité commerciale ;
 - les éléments remarquables qui décorent les façades à rue du bâtiment telles que des œuvres figuratives ou abstraites réalisées à l'aide de sgraffites ou de carrelages polychromes ou à l'aide de tout traitement de matériau de façade et qui contribuent à embellir ou à donner une identité à la façade, les pierres naturelles, pierres d'angles, clefs, linteaux, appuis de fenêtre, châssis, portes, marches, seuils de porte, les maçonneries décoratives en briques, les colonnes et pilastres, les moulures, refends, chambranles, couvercles de cache de boulin, etc. ;
 - les éléments remarquables faisant partie intégrante de la clôture ou de la décoration des jardinets situés à front de rue, devant l'édifice ».

4. Ces dispositions ne sont pas dénuées d'ambiguïté, en particulier en ce qui concerne le sort à réserver aux châssis existants d'origine lorsqu'ils ne sont pas qualifiés d'éléments remarquables et en ce qui concerne l'application de l'article 7 précité dans l'hypothèse d'une transformation radicale du bâti. Il ressort toutefois clairement de cette disposition que ces châssis existants d'origine ne peuvent être remplacés, sans qu'une dérogation ne soit octroyée, que pour autant qu'ils s'inspirent des caractéristiques d'origine et respectent la typologie de l'architecture (composition, division, forme, section, profil, petits bois, etc.).

5. En l'espèce, l'examen des plans de coupe modifiés révèle ce qui suit :

- « Tous les châssis à remplacer (façades avant et latérale) le sont par des châssis en bois peints ton blanc » ;
- « Les châssis en façade arrière, de l'extension sur le garage et la porte de garage sont en Alu thermolaqué ton blanc ».

Les coupes des plans modifiés se présentent notamment comme suit:

- situation existante

«

Façade avant



Façade à rue 1/100

».

- projet :

«



Façade à rue 1/50

»

Concernant les autres châssis que ceux de la nouvelle loggia, la commission de concertation a émis un avis favorable moyennant notamment la

condition de « proposer des nouveaux châssis en façade avant respectant les caractéristiques principales des châssis d'origine (matériau bois, divisions,) » après avoir considéré que « les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium sans le respect des divisions et matériaux d'origine ». Il ressort ainsi de cet avis que cette instance considère que font partie des caractéristiques principales des châssis d'origine, tant les matériaux que les divisions de ceux-ci.

Bien que les plans modifiés déposés soient considérés par la partie adverse comme conformes à l'avis de la commission de concertation, il en ressort que plusieurs châssis situés en façade avant présentent des divisions différentes de celles des châssis d'origine et, partant, ne respectent toujours pas une des caractéristiques principales desdits châssis d'origine soulignées dans l'avis de la commission de concertation.

Il résulte de ce qui précède que ces châssis prévus notamment en façades avant « ne s'inspirent pas des caractéristiques d'origine » et ne respectent pas « la typologie de l'architecture » d'origine, de sorte qu'ils ne pouvaient être autorisés que moyennant une dérogation à l'article 7, § 1^{er}, du titre 1^{er} du RCU précité. Celle-ci n'ayant été ni examinée ni accordée ni *a fortiori* motivée, sur ce point la seconde branche du moyen est fondée.

V. Autres moyens

L'autre branche du premier moyen et les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La décision prise le 17 novembre 2020 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek, qui délivre un permis d'urbanisme ayant

pour objet « dans une maison unifamiliale, démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée, construire une extension en façade à rue, agrandir le garage arrière, rehausser le box de garage d'un niveau, aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, installer une pergola/verrière, modifier l'escalier extérieur vers le jardin et effectuer des travaux structurels intérieurs », pour un bien sis à Schaerbeek, avenue du Suffrage Universel 83, est annulée.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 600 euros, la contribution de 60 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie requérante.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 février 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Élisabeth Willemart,
Laurence Vancrayebeck,
Caroline Hugé,

présidente de chambre,
conseillère d'État,
conseillère d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly