

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.180 du 14 septembre 2015

A. 205.767/XIII-6319

En cause : **DE VILLA** Maxime,
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
Vieux Chemin du Poète 11
1301 Bierges,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 juillet 2012 par laquelle Maxime DE VILLA demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juin 2012 lui refusant un permis d'urbanisme pour la régularisation de la création de six studios sur un bien sis rue Omer Bernard 18 à Charleroi, parcelle cadastrale division 15, section B, n° 514w4;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant demande de poursuite de la procédure ainsi que le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 13 mai 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 juin 2015 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me I. EVERARTS, loco Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, premier auditeur;

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

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

1. Par acte notarié du 23 janvier 2009, le requérant fait l'acquisition d'un immeuble sis à Charleroi, rue Omer Bernard, 18.

2. Le 11 février 2011, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme pour des actes et travaux décrits comme suit : "Mise en conformité bâtiment six studios". Dans le dossier joint à la demande figurent des photos de l'extérieur du bâtiment, un rapport rédigé par un architecte, un extrait du plan de secteur et des vues aériennes, le relevé des propriétés voisines, l'attestation de l'architecte, le formulaire 2 - Bâtiment à transformer et une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

3. Le 26 avril 2011, la ville de Charleroi accuse réception du dossier complet de la demande.

Cet accusé de réception précise que :

- la demande n'est pas soumise à l'avis du fonctionnaire délégué;
- la demande n'est pas soumise à enquête publique;
- compte tenu des données du dossier, il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'incidences.

4. Le 2 mai 2011, le service régional d'incendie de la ville de Charleroi fait notamment les observations suivantes :

" Avis favorable, sauf pour les studios situés à l'arrière et qui ne disposent pas d'une issue de secours et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

[...]

Des logements qui n'ont pas d'accès (fenêtre, balcon...) à la façade principale devront disposer d'une seconde possibilité d'évacuation sécurisée vers un lieu sûr (échelle de secours fixée à demeure vers jardin ou servitude...). Si la réalisation pratique d'une telle issue de secours n'est pas possible, les logements sans accès à la façade principale ne pourront pas être créés".

5. Le 30 août 2011, le collège communal de Charleroi refuse le permis d'urbanisme.

Dans cette décision, après avoir constaté que le bien est entièrement situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, que le service régional d'incendie a émis un avis favorable conditionnel, que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.) ni dans celui d'un lotissement et que les travaux projetés sont conformes à la destination de la zone, le collège communal motive le refus de permis de régularisation de la manière suivante :

" [...]

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation pour la transformation d'une habitation en six logements;

Considérant que le projet vise à la rentabilité maximum au détriment de la qualité des logements;

Considérant que l'habitation est de gabarit rez + 1 + combles, que ce bâtiment n'est pas conçu pour y accueillir autant de logements; que l'habitat proposé est de piètre qualité et ne permet pas de procurer aux futurs occupants un cadre de vie qualitatif;

Considérant qu'il s'agit de création de logements exigus; que la densification en termes de logement ne peut se faire au mépris de la qualité de vie des occupants; que le programme est manifestement trop important au regard des dimensions du bâtiment;

Considérant d'autre part que le contexte urbain dans lequel est établi le bâtiment est essentiellement constitué d'habitations unifamiliales; qu'en l'occurrence le taux de logement créé ne peut garantir la conservation d'un cadre de vie de qualité au riverain ainsi qu'un usage parcimonieux du sol vu qu'il est susceptible d'engendrer un engorgement du domaine public;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le programme en créant un seul logement par niveau, soit un maximum de trois logements;

Le service technique urbanisme propose au collège communal de refuser le permis.

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Maxime DE VILLA est refusé. [...]"

6. Le 10 octobre 2011, le requérant saisit le Gouvernement wallon d'un recours.

7. Le 13 octobre 2011, la direction juridique, des recours et du contentieux accuse réception du recours.

8. Le 24 novembre 2011, le requérant adresse à la direction de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme - direction des recours - un courrier développant son recours; en annexe à celui-ci, il joint différentes photos des studios.

9. Le 24 novembre 2011, le requérant est entendu par la commission d'avis sur les recours.

Celle-ci émet un avis défavorable libellé de la manière suivante :

" [...]

Compte tenu de ce que la DGO4 mentionne, dans ce même document, que la demande est concernée par le règlement régional relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite; qu'elle n'est pas conforme audit règlement (marche à l'entrée, largeur couloir, 0,50 m de décrochement);

Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme sollicité a été refusé au motif que «[...] le projet vise à la rentabilité maximum au détriment de la qualité des logements; [...] que l'habitation est de gabarit rez + 1 + combles, que ce bâtiment n'est pas conçu pour accueillir autant de logements; que l'habitat proposé est de piètre qualité et ne permet pas de procurer aux futurs occupants un cadre de vie qualitatif; [...] qu'il s'agit de création de logements exigus; que la densification en termes de logements ne peut se faire au mépris de la qualité de vie des occupants [...]»; que la Commission estime que cette position est pertinente, les logements à régulariser ne présentant pas les conditions minimales d'habitabilité que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle (exiguïté, accès studio 2 via le local rangement notamment); que la demande est manifestement contraire au prescrit de l'article 1^{er} du CWATUPE (gestion qualitative du cadre de vie); [...]".

12. Le 19 juin 2012, la partie adverse refuse le permis de régularisation pour les motifs suivants :

" [...] Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté par Arrêté royal en date du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'à travers son recours, le demandeur précise notamment : «qu'il s'agit d'une régularisation pour la transformation d'une habitation en six logements, transformation entamée en 1998 par le précédent propriétaire, opérée au rythme du temps et des moyens disponibles, et parachevée en 2009 et 2010 depuis son acquisition par moi-même; Considérant qu'en 1998, les transformations ne touchant pas aux volumes et aux structures d'un bâtiment étaient exemptes de permis d'urbanisme auprès des services techniques de Charleroi, et ce jusqu'en 2002»;

Considérant que le décret du 14 juillet 1994, entré en vigueur le 20 août 1994, soumet à permis d'urbanisme les travaux de transformation intérieure et les travaux d'aménagement de locaux impliquant la création d'au moins

deux logements, qu'il s'agisse d'appartements, de studios, de flats ou de kots (cf. article 192, 6° du Code applicable à l'époque); que l'aménagement des studios sollicités était déjà soumis à permis d'urbanisme dès leur commencement en 1998;

Considérant que la décision de l'autorité compétente ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis;

Considérant que l'avis défavorable émis par la Commission précise notamment que :

«Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme sollicité à été refusé au motif que "[...] le projet vise à la rentabilité maximum au détriment de la qualité des logements; [...] que l'habitation est de gabarit rez + 1 + combles, que ce bâtiment n'est pas conçu pour y accueillir autant de logements; que l'habitat proposé est de piètre qualité et ne permet pas de procurer aux futurs occupants un cadre de vie qualitatif; [...] qu'il s'agit de la création de logements exigus; que la densification en termes de logement ne peut se faire au mépris de la qualité de vie des occupants [...]"; que la Commission estime que cette position est pertinente, les logements à régulariser ne présentant pas les conditions minimales d'habitabilité que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle (exiguïté, accès studio 2 via le local rangement notamment); que la demande est manifestement contraire au prescrit de l'article 1^{er} du CWATUPE (gestion qualitative du cadre de vie)»;

Considérant qu'il convient de partager la position de la Commission d'avis sur les recours; qu'aucune précision n'est apportée en ce qui concerne le stockage des déchets;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté en cours de procédure :

- service régional d'incendie : que son avis sollicité daté du 2 mai 2011 est défavorable pour les studios situés à l'arrière et qui ne disposent pas d'une issue de secours;

Considérant, pour les motifs évoqués ci-avant, qu'il convient de refuser le permis d'urbanisme sollicité;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur DE VILLA est refusé".

Il s'agit de l'acte attaqué qui est notifié au requérant en date du 19 juin 2012;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, de l'article 116, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du principe général de bonne administration, du principe, de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'il soutient que la motivation de l'acte attaqué est stéréotypée, que la partie adverse se borne à se référer à l'avis émis par la commission d'avis sur recours sans

démontrer qu'elle a exercé son propre pouvoir d'appréciation ni procéder à une analyse des circonstances concrètes du cas d'espèce;

qu'il fait valoir que le considérant concernant le stockage des déchets est isolé et ponctuel et ne permet pas de comprendre pourquoi la partie adverse se rallie totalement à l'avis défavorable de la commission précitée;

qu'il prétend aussi que la partie adverse donne à l'avis du service régional d'incendie une portée juridique qu'il n'a pas dès lors que, selon lui, cet avis doit être considéré comme favorable en application de l'article 116, § 2, du CWATUPE; qu'il reproche aussi à la partie adverse de s'être ralliée totalement à cet avis alors qu'elle aurait pu délivrer le permis sous la condition précise de la mise en place d'une issue de secours;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant fait valoir que la partie adverse n'a pas procédé à une analyse concrète et personnelle des données de la cause, que la motivation de l'acte attaqué ne fait que rappeler le prescrit légal ou la jurisprudence et se contente de se référer à l'avis de la commission d'avis sur les recours sans révéler que l'autorité a exercé son propre pouvoir d'appréciation;

qu'il soutient que le motif lié au stockage des déchets n'est pas déterminant, mais que l'avis réputé favorable du service régional d'incendie constitue bien un motif déterminant qui doit être considéré comme illégal puisque l'article 116, § 2, du CWATUPE réputait cet avis favorable;

qu'il conclut que, loin de reposer sur une pluralité de motifs, l'acte attaqué repose sur des motifs soit sans pertinence, soit illégaux;

qu'il ajoute que la partie adverse n'a pas exercé, contrairement au principe de bonne administration, son propre pouvoir d'appréciation et n'a pas respecté le principe général de proportionnalité alors que l'obligation de motivation formelle était renforcée; qu'il prétend qu'elle a également commis une erreur manifeste d'appréciation et un excès de pouvoir en adoptant un acte administratif sans respecter les conditions de fond et de forme prévues par la loi;

Considérant que, dans sa requête, le requérant se borne à citer les principes généraux de bonne administration et de proportionnalité et à invoquer une erreur manifeste d'appréciation sans exposer en quoi ces principes ont été méconnus ou qu'une telle erreur a été commise; que les quelques explications qui figurent à ce sujet dans le mémoire en réplique sont tardives; que ces griefs sont irrecevables;

Considérant qu'il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur a d'abord noté que l'aménagement des studios litigieux était dès l'origine soumis à permis d'urbanisme et souligné qu'en matière de demande de permis de régularisation, sa décision ne pouvait pas être infléchie par le poids des faits accomplis; qu'il ne peut lui être reproché de rappeler le contexte légal et jurisprudentiel dans lequel s'inscrivait la demande de permis d'urbanisme;

que l'autorité donne ensuite les raisons pour lesquelles le projet n'est pas acceptable d'un point de vue urbanistique; qu'elle reproduit le considérant précité de l'avis de la commission d'avis sur les recours dans lequel cette dernière indiquait pourquoi la demande de permis d'urbanisme devait être considérée comme contraire à l'article 1^{er} du CWATUPE, en termes de gestion qualitative du cadre de vie, et précisait, en substance, que le bâtiment n'était pas conçu pour accueillir les six studios à régulariser, que l'habitat proposé était de piètre qualité et qu'il s'agissait de logements exigus;

que la partie adverse a indiqué qu'elle se ralliait à cette appréciation tout en soulignant en plus que la demande ne comportait aucune précision en ce qui concernait le stockage des déchets des logements prévus;

Considérant que la circonstance que la motivation reproduit en partie cet avis ne rend pas illégale la décision attaquée, mais révèle que la partie adverse a entendu partager l'opinion de la commission d'avis; que la partie adverse décide explicitement de s'y rallier; qu'elle exerce ainsi personnellement sa compétence d'apprécier s'il convient ou non de délivrer le permis de régularisation demandé;

Considérant que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'interdit pas la motivation par référence; qu'elle est respectée lorsque l'avis auquel il est fait référence est joint ou intégré à l'acte administratif et que les avis auxquels il est renvoyé sont eux-mêmes motivés; que l'avis de la commission d'avis sur les recours, donné le 24 novembre 2011, est reproduit en partie dans le permis d'urbanisme attaqué et joint dans sa totalité en annexe, de sorte qu'il fait partie intégrante de celui-ci et que les conditions de la motivation par référence sont remplies; que la motivation formelle n'est pas stéréotypée;

Considérant que l'acte vise aussi l'avis du service régional d'incendie donné le 2 mai 2011, soit plus d'un mois après avoir été sollicité le 18 mars 2011; que cet avis est qualifié erronément de "défavorable", alors qu'en application de l'article 116, § 2, du CWATUPE, il devait être réputé "favorable"; que, toutefois, l'acte attaqué se réfère aussi au contenu de cet avis qui mentionne l'absence d'une

issue de secours; que ce fait non contesté est en relation avec l'objet de la demande et la compétence de l'autorité, si bien que la prise en compte de ce fait ne constitue pas un motif illégal et que la motivation qui le rapporte n'est pas irrégulière;

Considérant que l'acte attaqué est suffisamment et adéquatement motivé et que sa motivation a permis au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles il a été considéré que sa demande de permis d'urbanisme de régularisation ne pouvait pas être acceptée;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, de la violation de l'article 84 du CWATUPE, de l'absence de motifs admissibles en fait et en droit, de la violation du principe général de bonne administration et du principe général de droit selon lequel toute décision administrative doit être précédée d'un examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

que, dans une première branche, il fait valoir que la motivation de l'acte est stéréotypée et générale de telle sorte qu'elle ne témoigne pas d'un examen concret du dossier;

qu'il soutient que tant l'avis de la commission que l'acte attaqué reposent sur des affirmations péremptoires et stéréotypées et que rien dans le dossier ne permet de considérer qu'il poursuit une rentabilité maximum au détriment de la qualité des logements ou encore que le gabarit du bâtiment ne permet pas d'accueillir autant de logements; qu'il dénonce aussi le caractère injustifié du motif selon lequel l'habitat serait de piètre qualité et prétend que les logements ne sont ni exigus, ni au-dessous des conditions minimales d'habitabilité; qu'il affirme encore que rien dans l'acte attaqué ne permet raisonnablement à son auteur de conclure que la demande est manifestement contraire à l'article 1^{er} du CWATUPE;

que, dans une seconde branche, formulée à titre subsidiaire, il dénonce une erreur manifeste d'appréciation; qu'il rappelle avoir produit, à l'appui de sa demande, des plans détaillés et un reportage photographique afin de permettre à l'autorité administrative de statuer en pleine connaissance de cause, "au regard des spécificités propres au présent cas d'espèce"; qu'il soutient que ces documents démontrent que les logements à régulariser présentent des surfaces et des volumes acceptables, sont parfaitement éclairés et agencés les uns par rapport aux autres et répondent aux conditions d'habitabilité requises; qu'il dépose à cet effet le rapport du service

technique logement de la ville de Charleroi, établi 13 avril 2012, selon lequel les logements sont habitables et ne sont pas soumis à permis de location; qu'il signale aussi l'absence de litige locatif avec les locataires des six studios;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant fait valoir, quant à la première branche, que l'interdiction pour la partie adverse de statuer sous le poids du fait accompli ne la dispense pas de fonder sa décision sur des motifs de fait et de droit, adéquats et pertinents; qu'il prétend que l'avis de la commission auquel se réfère l'acte attaqué se fonde sur des affirmations péremptoires et générales susceptibles d'être invoquées à l'occasion de n'importe quelle demande de permis de régularisation, expose qu'il n'y est pas expliqué comment la qualité des logements serait affectée par l'objectif de rentabilité poursuivi, ni pourquoi le gabarit du bâtiment ne permettrait pas d'accueillir autant de logements; qu'il estime que le reportage photographique et les plans qu'il a déposés permettent de constater qu'il ne s'agit pas de logements exigus et qu'il ne peut être affirmé qu'ils porteraient atteinte à la qualité de vie des occupants ou qu'ils ne présenteraient pas les conditions minimales d'habitabilité; qu'il précise notamment que les studios à régulariser présentent une surface de 28 m² et sont suffisamment spacieux pour être exonérés de permis de location, et que l'accès au studio 2 se fait non pas par un local de rangement comme mentionné dans l'acte attaqué, mais par une porte qui constitue la continuité du couloir principal du rez-de-chaussée; qu'il en conclut que rien n'indique que son projet serait manifestement contraire à l'article 1^{er} du CWATUPE comme allégué dans l'acte attaqué;

que, dans le même mémoire, le requérant explique, quant à la seconde branche que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en prenant la décision attaquée qui "dépasse l'entendement normal", dès lors que, selon lui, les plans et les photographies qu'il a déposés révèlent de manière objective et évidente que les logements à régulariser ne sont pas de piètre qualité, qu'ils présentent des surfaces et des volumes acceptables et sont parfaitement agencés de manière à permettre à chacun des occupants de jouir d'un cadre de vie agréable; qu'il dépose à cet effet une "pétition de solidarité" signée par ses locataires qui en attestent; qu'il signale que les logements à régulariser répondent à une demande socio-économique réelle; qu'il dénonce une motivation insuffisante en ce qu'elle ne permet pas de comprendre les motifs de la partie adverse; qu'il évoque enfin l'avis donné par le service technique logement de la ville de Charleroi pour les mêmes logements et relève que la partie adverse n'en conteste pas le contenu;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant maintient que l'avis de la commission d'avis se fonde sur des affirmations péremptoires et générales; qu'il dénonce l'absence de visite des lieux; qu'il critique le motif pris du

projet de rentabilité maximum au détriment de la qualité des logements, le motif pris du nombre excessif de logements, de la piètre qualité de l'habitat offert, de l'exigüité des logements, de la densification au mépris de la qualité et des exigences minimales d'habitabilité et du défaut de conformité à l'article 1^{er} du CWATUPE; qu'il juge ces motifs incompréhensibles alors que l'objectif de l'obligation de motivation formelle est d'imposer l'explication; qu'il soutient qu'il ressort de l'arrêt n° 227.708, du 16 juin 2014, que si les objets des polices du logement et de l'urbanisme sont distincts, il appartient à l'autorité chargée de l'examen d'une demande de permis d'urbanisme de vérifier que les critères de salubrité édictés en vertu du Code du logement sont respectés;

Considérant, sur les deux branches réunies, que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec celles-ci; qu'il en va notamment ainsi en ce qui concerne les conditions d'habitabilité d'un logement;

que le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'il peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation;

que l'erreur manifeste d'appréciation que le Conseil d'Etat 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; que, lorsqu'il ne ressort pas du dossier administratif que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation et que le demandeur de permis oppose sa propre conception à celle de l'autorité, le Conseil d'Etat n'a pas à privilégier l'une ou l'autre;

Considérant que l'examen du premier moyen a permis d'établir que la partie adverse a, sur recours, réexaminé l'intégralité du dossier et qu'elle a estimé, comme la commune et la commission d'avis sur les recours, que les logements litigieux avaient été réalisés sans permis, que la demande de permis de régularisation était contraire à l'article 1^{er} du CWATUPE et qu'elle devait être refusée; qu'il a été observé que la partie adverse s'est ralliée à l'avis de la commission d'avis sur les recours selon lequel le gabarit de la maison unifamiliale n'était pas conçu pour accueillir six studios, que l'habitat proposé était de piètre qualité et qu'il s'agissait de logements exigus; qu'elle a également souligné que la demande ne comportait aucune précision à propos du stockage des déchets;

Considérant qu'il n'est pas établi que la partie adverse a commis d'erreur de fait;

Considérant que sur la base de faits exactement établis, l'autorité compétente saisie d'une demande de permis d'urbanisme doit examiner le projet au regard de la conception qu'elle se fait du bon aménagement des lieux; que cette notion évolutive borne l'examen concret qu'elle doit faire du caractère acceptable des incidences du projet envisagé sur son environnement bâti et non bâti et les intérêts protégés à l'article 1^{er} du CWATUPE pertinents en l'espèce; que cet examen inclut les conditions d'habitabilité des logements qui sont prévus; que la partie adverse n'a pas méconnu son pouvoir d'appréciation en estimant que les travaux projetés n'amélioreraient pas les conditions d'habitabilité du logement et que la division de ce dernier en six studios était contraire à sa conception du bon aménagement des lieux;

Considérant que l'argumentation du requérant selon laquelle il ressortirait de manière "objective et évidente" des plans et des photographies qu'il a déposés ainsi que du témoignage de ses locataires que les logements litigieux sont de qualité, présentent des surfaces acceptables et sont "parfaitement agencés de manière à permettre à chacun des occupants de jouir d'un cadre de vie agréable", doit être considérée comme relevant de l'opportunité; que le requérant veut faire prévaloir sa propre conception du bon aménagement des lieux sur celle de l'autorité compétente; qu'il y a lieu d'observer que l'autorité communale et la commission d'avis sur les recours ont statué dans le même sens que la partie adverse, si bien qu'il n'est pas établi qu'aucune administration raisonnable n'aurait refusé le permis d'urbanisme sollicité; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie;

Considérant que le rapport du service technique du logement de la ville de Charleroi du 23 mai 2012 qui indique que les logements sont habitables mais améliorables et qu'ils ne sont pas soumis au permis de location relève de la police administrative spéciale du logement; que les polices administratives spéciales du logement et de l'urbanisme sont distinctes et poursuivent chacune des finalités propres; que le principe d'indépendance ou d'autonomie des polices s'oppose à ce que la délivrance d'une autorisation prévue par la police du logement fixe nécessairement l'appréciation du projet au regard du bon aménagement des lieux que doit faire l'autorité saisie d'une demande d'application de la police de l'urbanisme et qui implique qu'elle vérifie l'habitabilité avant de délivrer le permis d'urbanisme; que si les champs des deux législations sont proches, ils ne sont pas identiques;

que l'arrêt n° 227.708 du 16 juin 2014, commune de Braine-l'Alleud, cité dans le dernier mémoire établit ce qui suit :

" Considérant que la police administrative spéciale du logement et la police administrative spéciale de l'urbanisme sont distinctes; que, toutefois, dans la mesure où le projet examiné par l'autorité administrative dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme est de type résidentiel, il appartient à cette autorité de vérifier que les critères de salubrité édictés en vertu du Code du logement sont respectés";

que cet arrêt établit seulement que l'autorité compétente en matière d'urbanisme ne peut admettre un projet qui ne respecte pas les règles minimales de salubrité imposées en vertu du Code du logement; que, en revanche, l'autorité compétente en matière de permis d'urbanisme peut avoir une autre conception de ce qui est à ses yeux convenable au regard du bon aménagement des lieux et refuser un projet qui respecterait les règles minimales établies en vertu du Code du logement;

Considérant que la dispense de permis de location émanant du service technique du logement de la ville de Charleroi n'implique pas en soi que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant, après examen de la demande de permis d'urbanisme, que les logements projetés ne disposaient pas d'une habitabilité suffisante et qu'il convenait de refuser la demande de permis de régularisation;

Considérant qu'il n'est pas établi que la motivation de la décision serait susceptible d'être invoquée à l'occasion de n'importe quelle demande de permis de régularisation; qu'elle est suffisante et adéquate;

Considérant que le second moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatorze septembre deux mille quinze par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.