

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 236.312 du 28 octobre 2016

211.413/XV-2461

En cause : **KHATCHATRYAN** Simon,
ayant élu domicile chez
Me St. NOPÈRE, avocat,
avenue P. Huymans 71
1200 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 janvier 2014 par laquelle Simon KHATCHATRYAN sollicite l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 octobre 2013 refusant le permis d'urbanisme tendant à régulariser la division en trois unités de logement d'une maison unifamiliale sise rue Tilmont 99 à Jette;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 19 septembre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 11 octobre 2016 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me A. BASILE, *loco* Me St. NOPÈRE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. M. JOASSART, premier auditeur;

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

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

En 2010, le requérant achète un immeuble sis sur le territoire de la commune de Jette, rue Tilmont, 99. Il s'agit d'une maison unifamiliale divisée irrégulièrement en quatre petits logements destinés à la location.

Le 16 janvier 2012, la commune de Jette, ayant constaté une division de l'immeuble sans permis d'urbanisme, adresse au requérant une mise en demeure l'invitant à régulariser la situation en introduisant une demande de permis.

Le 26 avril, le requérant introduit auprès du service de l'urbanisme de la commune de Jette une demande de permis d'urbanisme tendant à modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie du bien bâti, qu'il remplace par une nouvelle demande introduite le 27 septembre.

Cette demande prévoit l'aménagement de trois logements, l'un d'eux étant réparti en duplex sur les deuxième et troisième étages; le studio aménagé au 3^e étage sous les combles est donc supprimé en tant que logement distinct.

Le 1^{er} octobre, il est accusé réception du dossier complet. Le 9 octobre, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis.

Le 3 décembre, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement. Ce recours donne lieu à un avis défavorable du Collège d'urbanisme, émis le 1^{er} février 2013.

Le 17 octobre 2013, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prend la décision suivante, qui constitue l'acte attaqué :

« Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;

Vu le dossier administratif et notamment:

La demande de permis d'urbanisme introduite le 26 avril 2012 par Monsieur Simon KHATCHATRYAN tendant à la régularisation de la division, en trois unités de logement, d'une maison unifamiliale, rue Tilmont 99 à Jette;

L'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27 juillet 2012;

La décision de refus prise le 9 octobre 2012 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Jette, notifiée le 6 novembre 2012 au demandeur et au fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants:

“Article 1^{er} - Le permis sollicité par Monsieur KHATCHATRYAN Simon est refusé pour les motifs suivants :

Vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Vu que l'immeuble se trouve en zone de bâtiment principal et d'annexes dans un espace public de caractère mixte du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 8.05 “Quartier Albert”;

Considérant qu'actuellement, une unité a également été créée dans la toiture mais que cette dernière sera supprimée et ne fait pas l'objet de la régularisation étant donné l'avis défavorable des pompiers sur celle-ci;

Considérant que la largeur de façade de l'immeuble est de 5,02 mètres;

Considérant qu'un immeuble de cette taille ne permet pas la division en autant d'unités de logement ayant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité;

Considérant la difficulté d'exploiter la maison en immeuble de rapport du fait des bureaux/buanderies situés aux entresols, et donc du passage par la cage d'escalier commune pour y accéder;

Considérant que la demande déroge aux articles 3 et 10 du titre II du RRU relatifs aux superficies minimales et à l'éclairage naturel;

Considérant qu'aucun emplacement de parking n'est possible mais qu'un grand local vélos/poussettes a été aménagé au rez-de-chaussée;

Considérant qu'aucun des logements ne possède de terrasse ou de balcon;

Vu l'avis favorable moyennant conditions du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/07/2012”.

Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 3 décembre 2012 par Monsieur Simon KHATCHATRYAN;

Considérant que le requérant a demandé à être entendu; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 17 janvier 2013;

Considérant que le requérant explique avoir acheté l'immeuble en 2010 et que celui-ci était divisé en 4 flats, lesquels seraient occupés depuis 2002; que, sur demande de la commune, il explique avoir introduit une demande visant à créer non pas 4 mais 3 logements;

Que le requérant estime que les pièces situées aux entresols ne seraient pas vraiment des pièces de vie mais des débarras et que les logements respectent le Règlement régional d'urbanisme;

L'avis du Collège d'Urbanisme du 1^{er} février 2013, libellé comme suit :

“Considérant que le recours est recevable;

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

Considérant qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol dénommé "Quartier Albert", approuvé le 25 février 1999;

Considérant que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en un immeuble comportant trois logements;

Considérant que, s'agissant de la régularisation de la division de l'immeuble unifamilial en appartements, les actes et travaux à régulariser constituent une transformation apportée à un immeuble existant, soumise à un permis de bâtir visé à l'article 44 de la loi du 29 mars 1902 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme :

qu'en vertu de l'article 3 de l'Arrêté royal du 16 décembre 1971 déterminant les travaux et actes exonérés de l'intervention de l'architecte ou du permis de bâtir ou de l'avis du fonctionnaire délégué, "ne sont pas soumis à l'avis conforme du fonctionnaire délégué, mais restent soumis au permis requis par l'article 44 de la loi organique;

1° les travaux de transformation intérieure ou les travaux d'aménagement de locaux - en ce compris les équipements correspondants : installations sanitaires, d'électricité, de chauffage ou de ventilation - pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni la modification du volume construit ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment et que, par ailleurs, ils n'aient ni pour but ni à tout le moins ne soient de nature à donner aux locaux en cause une affectation différente de celle qui existait précédemment (ajouté par l'A.R. du 23 juin 1975)”;

Que dès lors que le permis est requis par la loi, cette exigence d'un permis préalable ne peut résulter d'un règlement d'urbanisme;

Qu'il s'ensuit que l'article 330, § 3, du CoBAT, qui concerne exclusivement les actes et travaux visés à l'article 2, 2°, g, du Règlement Général sur les bâtisses de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975, n'est pas applicable en l'espèce puisque, d'une part, il n'y a pas de changement d'affectation et que, d'autre part, la transformation de l'immeuble s'accompagne de travaux physiques dont, notamment, la construction d'annexes à l'arrière;

Que, dès lors, la régularisation de cette transformation ne pourrait être poursuivie sur la base de l'article 330, § 3, du CoBAT;

Considérant que l'autorité compétente doit appliquer la réglementation en vigueur au moment pour elle de statuer;

Considérant que les trois logements sollicités, à savoir un logement au rez-de-chaussée, un logement au 1^{er} étage et un

logement duplex au 2^e étage et dans les combles, présentent de nombreuses dérogations par rapport aux normes d'habitabilité fixées par le titre II du RRU et plus spécifiquement :

1. à l'article 3, § 3, 2^o en matière de superficie de plancher :
 - le séjour de l'appartement du rez-de-chaussée n'a qu'une superficie de 10,20 m², ce qui ne tend pas vers les 20 m² requis au § 1^{er} du même article;
 - la cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée n'a qu'une superficie de 4,60 m², ce qui ne tend pas vers les 8 m² requis au § 1^{er} du même article;
 - le séjour, avec cuisine intégrée, de l'appartement du 1^{er} étage n'a qu'une superficie de 18,90 m², ce qui ne tend pas vers les 28 m² requis au § 1^{er} du même article;
 - la chambre de l'appartement du 1^{er} étage n'a qu'une superficie de 7,8 m², ce qui ne tend pas vers les 14 m² requis au § 1^{er} du même article;
 - la chambre du duplex n'a qu'une superficie de 7,50 m², ce qui ne tend pas vers les 14 m² requis au § 1^{er} du même article;
2. à l'article 4, § 2 en matière de hauteur sous plafond:
 - la hauteur sous plafond de la chambre et du bureau aménagés dans les combles est de 2,20 m au lieu des 2,30 m requis au § 1^{er} du même article;
3. à l'article 8 en matière de W.-C.:
 - le W.-C. de l'appartement du rez-de-chaussée donne directement sur la cuisine;
4. à l'article 10 en matière de superficie d'éclairage naturel :
 - le séjour du rez-de-chaussée ne dispose pas d'éclairage naturel;

Considérant qu'au vu du nombre important de dérogations aux normes d'habitabilité du RRU, la division de ce petit immeuble en trois logements consiste en une exploitation excessive de celui-ci qui ne répond pas au bon aménagement des lieux”.

Examen

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

Considérant que la demande se situe également en zone de bâtiment principal et d'annexes dans un espace public de caractère mixte au plan particulier d'affectation du sol n° 8.05 dénommé “Quartier Albert”, approuvé le 25 février 1999 par arrêté du Gouvernement;

Considérant que la demande vise à régulariser la division de la maison unifamiliale en 3 unités de logement, à savoir un appartement une chambre au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au 2^e étage en duplex avec les combles;

Considérant que, d'après la jurisprudence constante du Conseil d'État, “l'octroi ou le refus 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”;

Qu'il appert des documents fournis par le requérant le 17 janvier 2013 que la maison unifamiliale a été transformée et divisée en plusieurs logements entre août 2002 et mars 2003;

Que cette transformation n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme alors que depuis l'entrée en vigueur de l'Arrêté du Gouvernement du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué ou l'intervention d'un architecte, lequel a été remplacé par l'Arrêté du Gouvernement du 12 juin 2003, dès lors que les travaux de transformation intérieure visent à modifier le nombre de logements, ces transformations sont explicitement soumises à permis d'urbanisme;

Considérant que les plans, en situation existante, dressent ainsi 4 logements une chambre qui auraient été créés entre 2002 et 2003 et présentent, en situation projetée, les 3 logements une chambre demandés;

Qu'outre la modification du nombre de logements qui implique incontestablement l'application de la réglementation en vigueur actuellement pour le logement duplex, le projet modifie également la répartition intérieure des pièces d'habitation des deux autres logements;

Que la demande, en ce qu'elle vise cette nouvelle répartition, se trouve dès lors également soumise à la réglementation applicable aujourd'hui, soit le Règlement régional d'urbanisme adopté le 21 novembre 2006;

Que, pour le surplus, elle doit être confrontée aux dispositions non abrogées du Règlement général sur les bâtisses de Jette, adopté par le conseil communal en séances des 4 mars 1949, 21 mars 1958 et 27 janvier 1961, ainsi qu'au bon aménagement des lieux, ces travaux ayant été réalisés sous l'empire du Règlement régional d'urbanisme adopté le 3 juin 1999 lequel a été considéré par le Conseil d'État comme non valablement adopté de sorte que la sécurité juridique recommande de l'écarter;

Considérant que, de manière générale et en termes d'habitabilité, les logements présents aux deux premiers niveaux sont loin d'offrir le confort et les superficies que l'on peut légitimement exiger au vingt et unième siècle;

Qu'ainsi, le logement du rez-de-chaussée souffre particulièrement d'un manque d'éclairement naturel; qu'à cet égard, il s'indique de noter que ni le plan cadastral présent au dossier ni celui figurant dans le dossier d'élaboration du Plan particulier d'aménagement du sol de 1999 ne présentent de cour couverte comme c'est le cas dans la demande;

Que la cuisine de ce logement présente une superficie réduite et que le W.-C. communique directement avec ce dernier local, contrairement à ce qu'exigeait déjà le Règlement général sur les bâtisses de Jette de 1949 (article 112);

Qu'enfin, par rapport aux normes d'habitabilité fixées par le Titre II de l'actuel Règlement régional d'urbanisme, le logement du rez-de-chaussée présente un séjour ne disposant que d'une superficie de 10,20 m², ce qui ne tend pas vers les 20 m² requis (article 3, § 3, 2^o et § 1^{er});

Considérant que le logement une chambre du 1^{er} étage présente également des locaux habitables à faible superficie; qu'ainsi, ce logement

réunit une cuisine, une salle à manger et un séjour dans une superficie atteignant à peine 19m²;

Que, par rapport aux normes d'habitabilité fixées par le Titre II de l'actuel Règlement régional d'urbanisme, la chambre de cet appartement, qui se voit intégrer un W.-C. et une douche, ne présente qu'une superficie de 7,8 m², ce qui ne tend pas vers les 14 m² requis (article 3, § 3, 2° et § 1);

Considérant enfin que le logement duplex présente plusieurs dérogations au Titre II du Règlement régional d'urbanisme que le Collège d'urbanisme a, à juste titre, relevé dans son avis rendu le 1^{er} février 2013 et repris ci-avant;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que cette maison unifamiliale, qui semble avoir été conçue à l'origine avec un rez-de-chaussée commercial, a subi des transformations qui visent à créer des logements qui ne présentent pas un niveau d'habitabilité acceptable, notamment en termes d'espace et d'éclairement;

Qu'au regard de la situation qui préexistait, la demande est contraire au bon aménagement des lieux;

Que le permis d'urbanisme doit être refusé;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, l'Aménagement du Territoire, les Monuments et les Sites, la Propreté publique et la Coopération au Développement dans ses attributions,

Arrête:

Article 1^{er}. Le recours introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 décembre 2012 par Monsieur Simon KHATCHATRYAN contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Jette est déclaré recevable et non fondé.

Art 2. Le permis d'urbanisme visant à la régularisation de la division, en trois unités de logement, d'une maison unifamiliale, rue Tilmont 99 à Jette est refusé.

[...]»;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de «la violation des articles 10, 11 16 et 190 de la Constitution, de la violation des articles 2, 3 et 191 du CoBAT, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des principes généraux de bonne administration et notamment violation du principe de proportionnalité et violation 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, du principe de violation des droits acquis [*sic*], de la violation de la prescription 0.2 du PRAS ainsi que des articles 1^{er}, § 3, et 3 du Titre II du R.R.U., de l'article 102 de la loi communale du 30 mars 1836 et de l'article 112 de la nouvelle loi communale»;

qu'en une première branche, il soutient que la partie adverse a motivé sa décision de refus sur la base des dispositions légales et réglementaires applicables au moment où elle a statué, en particulier le R.R.U. du 2 novembre 2006, alors que s'agissant d'une demande de régularisation, elle devait prendre en considération la réglementation applicable au moment où les actes et travaux ont été accomplis sans permis;

qu'il développe cet argument en exposant que la seule modification qui est sollicitée par rapport à la situation à régulariser concerne le duplex des 2^e et 3^e

étages, et qu'au contraire, les changements projetés dans les autres appartements ne concernent que des aménagements intérieurs destinés à améliorer leur habitabilité et ne nécessitant pas de permis d'urbanisme; que, selon lui, aucune modification de la répartition des locaux n'est sollicitée; qu'il en déduit que seul l'appartement en duplex devait être examiné au regard du R.R.U., et constate que l'acte attaqué est au contraire fondé sur les articles 3 et 10 de ce dernier; qu'il ajoute que, même dans l'hypothèse où les dispositions du R.R.U. viendraient à s'appliquer, les normes de superficie qui forment l'essentiel de la motivation de la partie adverse ne pourraient être appliquées en l'espèce; qu'il considère que les travaux sollicités n'entrent dans aucune des hypothèses qui sont visées par l'article 3, § 3, du Titre II du R.R.U., définissant comme suit le champ d'application des normes de superficie dans les immeubles existants :

« Dans les immeubles existants :

1° la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire respecte les normes du § 1^{er};

2° sans préjudice du 1°, les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf doivent tendre au respect des normes du § 1^{er};

3° les autres actes et travaux relatifs à un logement existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes des §§ 1^{er} et 2.»;

qu'en réplique, il conteste que la décision se fonde sur les exigences du bon aménagement des lieux et considère que ces exigences ont été appréciées purement et simplement au regard d'une réglementation non applicable au moment de la réalisation des travaux litigieux, à savoir les normes d'habitabilité du R.R.U.; qu'il réfute l'appel à la théorie de la pluralité des motifs dès lors que, pour la partie adverse, le bon aménagement des lieux correspond aux normes du R.R.U. non applicable en l'espèce; qu'il estime que, puisque le bien a été divisé en 2002, la partie adverse devait justifier la non-conformité du bon aménagement des lieux au regard des normes applicables à ce moment;

qu'en une deuxième branche, il relève que l'acte attaqué refuse purement et simplement les logements sollicités, alors que le bien se situe en zone d'habitat au Plan régional d'affectation du sol et que l'article 2 du CoBAT impose une utilisation du sol parcimonieuse, durable et rencontrant les besoins économiques de la population vivant en Région de Bruxelles-Capitale et donc l'utilisation de toutes les potentialités de logement existant sur son territoire; qu'il estime qu'en refusant le permis, l'acte attaqué supprime purement et simplement trois logements et méconnaît cet objectif, alors que l'autorité aurait dû, au risque de méconnaître le principe de proportionnalité, lui demander de modifier les plans en exécution de l'article 191 du CoBAT; qu'il insiste sur la volonté exprimée par les autorités bruxelloises de développer la fonction de logement dans les zones d'habitation; qu'il observe que la prescription particulière 2.1 du PRAS ne fixe aucune restriction ou limitation en ce qui concerne le type de logement autorisé au sein de la zone d'habitation et que la motivation du PRAS prévoit que «la protection du logement existant doit être garantie et que ses possibilités de développement doivent être assurées, notamment pour répondre à la demande croissante de logements de qualité et abordables»;

qu'en réplique, il estime que la partie adverse n'a pas pris correctement en considération la situation existante, qu'elle n'a pas tenu compte du fait que le bien, occupé depuis au moins 2002, dispose de tout l'équipement et du confort nécessaires à de petits logements, et que de tels logements à un prix abordable sont très recherchés en Région de Bruxelles-Capitale; que, selon lui, la partie adverse devait

analyser la demande au regard de ces éléments afin de permettre de rencontrer l'objectif majeur assigné par le PRAS;

qu'en sa troisième branche, le moyen critique la référence qui figure dans l'acte attaqué au Règlement général sur les bâtisses de Jette du 4 mars 1949, du 21 mars 1958 et du 27 janvier 1961, lequel n'a, selon lui, jamais été publié; qu'il estime en outre que la seule contravention y relative soulevée est de minime importance, s'agissant d'un W.-C. dans un des appartements, dont la porte d'entrée donne sur une cuisine; qu'il soutient que même si ce Règlement général sur les bâtisses devait être jugé applicable, ce point pouvait faire l'objet d'une demande de modification sur base de l'article 191 du CoBAT plutôt que motiver un refus pour les trois appartements, au risque de méconnaître le principe de proportionnalité; qu'en réplique, il réitère cette argumentation;

qu'en une quatrième branche du moyen, le requérant constate que l'acte attaqué fait référence à un plan cadastral et au plan d'élaboration du plan particulier d'aménagement du sol de 1999, alors que ces affirmations ne sont pas étayées et basées sur des considérations qui ne sont pas urbanistiques ou sur des plans qui n'ont qu'une valeur indicative et qui comportent des erreurs; qu'il affirme que la partie adverse ne dispose d'aucun plan pertinent lui permettant d'affirmer que la cour a été recouverte en 2002, que le plan cadastral n'est qu'un document fiscal établi sans mesurage et que le dossier d'élaboration du P.P.A.S. n'a qu'une valeur indicative et est entaché de nombreuses erreurs;

qu'en réplique, il ajoute que la partie adverse ne justifie le manque d'éclaircissement naturel au niveau du rez-de-chaussée qu'au regard des normes du R.R.U. alors qu'elle ne devait tenir compte que de la réglementation en vigueur au moment du soi-disant recouvrement de la cour, ce qu'elle ignore; qu'il répète que la partie adverse n'a pas apprécié la régularisation des actes et travaux au regard de la réglementation applicable et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment de l'exécution des travaux litigieux et qu'elle ne peut invoquer la pluralité des motifs;

Considérant qu'il n'est pas contesté que les travaux ayant conduit à diviser la maison unifamiliale en quatre petits appartements ont été réalisés entre août 2002 et mars 2003, soit juste avant l'adoption, par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003, du R.R.U. qui précédait celui actuellement en vigueur; que la demande qui a donné lieu à l'acte attaqué portait à la fois sur la régularisation de cette division et sur des travaux de transformation, non encore exécutés, ayant pour effet d'améliorer quelque peu l'habitabilité des logements et d'en réduire le nombre; qu'une partie de ces travaux, consistant en aménagements intérieurs dans les studios du rez-de-chaussée et du premier étage, ne requéraient pas de permis d'urbanisme mais étaient proposés pour améliorer la qualité des logements dont la régularisation était sollicitée; que, pour le surplus, soit la transformation des studios des 2^e et 3^e étages en un duplex, un permis d'urbanisme était requis;

Considérant, quant à la première branche, que l'acte attaqué est motivé, notamment, par le constat que «de manière générale et en terme d'habitabilité, les

logements présents aux deux premiers niveaux sont loin d'offrir le confort et les superficies que l'on peut légitimement exiger au XXI^e siècle»; qu'il relève en ce sens des éléments précis, notamment le manque d'éclairage naturel, les superficies réduites de plusieurs pièces de vie et la communication entre un W.-C. et une cuisine; que le Gouvernement considère dès lors que les transformations dont cette maison unifamiliale a fait l'objet visent à créer des logements qui ne présentent pas un niveau d'habitabilité acceptable, notamment en termes d'espace et d'éclairage, de sorte qu'au regard de la situation qui préexistait, la demande est contraire au bon aménagement des lieux; que cette appréciation rejoint l'avis défavorable exprimé par le collège des bourgmestre et échevins, qui relevait qu'un immeuble de 5,02 m de largeur, avec des bureaux ou buanderies situés aux entresols, ne se prête pas à la division en autant d'unités de logement; que cette appréciation n'est entachée d'aucune erreur manifeste et suffit à justifier le refus de permis au nom des exigences du bon aménagement des lieux, indépendamment des dispositions du R.R.U. qui sont invoquées par ailleurs; qu'aucune pièce du dossier n'établit qu'en 2002 ou 2003, l'administration aurait eu du bon aménagement des lieux une conception différente de celle qu'elle a exprimée dans l'acte attaqué et qui aurait pu la conduire à accepter des travaux de ce genre, *a fortiori* sans les améliorations proposées; que le requérant n'apporte aucun élément relatif à la situation de droit ou à la politique urbanistique de l'époque, et qu'il ne peut être exigé de l'autorité qu'elle produise des documents pertinents pour évaluer quelle aurait été la décision adoptée à une époque où, par l'effet de l'omission fautive du demandeur de permis, elle n'était saisie d'aucune demande; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la deuxième branche, qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle; que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'État, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'ainsi, lorsque le requérant oppose à la conception de l'autorité ses propres conceptions, le Conseil d'État n'a pas à privilégier l'une ou l'autre dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que cette autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation;

qu'en l'espèce, la prescription particulière 2.1 du PRAS n'impose pas aux autorités de délivrer tout permis substituant plusieurs appartements à une maison unifamiliale; que la motivation de l'acte attaqué fait ressortir à suffisance les motifs pour lesquels l'autorité a estimé qu'il ne s'agissait pas de logements de qualité; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la troisième branche, que la copie certifiée conforme du règlement général sur les bâtisses de la commune de Jette figurant dans le dossier administratif indique qu'il a été «publié et affiché au vœu de la loi les 14 avril 1949, 6 mai 1958 et 26 mai 1961»; que le requérant ne s'inscrit pas en faux contre cette pièce; qu'il ne conteste pas la violation de ce règlement, relevée dans l'acte attaqué dont il ne constitue que l'un des motifs; que rien n'obligeait l'autorité à solliciter des plans modifiés plutôt que de refuser le permis;

Considérant, quant à la quatrième branche, que le requérant n'apporte aucun élément de preuve permettant d'infirmer le motif selon lequel «ni le plan cadastral présent au dossier ni celui figurant dans le dossier d'élaboration du Plan particulier d'aménagement du sol de 1999 ne présentent de cour couverte comme c'est le cas dans la demande»; que cette mention n'a aucun caractère déterminant par rapport aux multiples motifs de refus détaillés dans l'acte attaqué, et qu'il s'agit d'une indication liée au manque d'éclaircissement naturel du logement du rez-de-chaussée, lequel n'est pas contesté; que ni la quatrième branche du moyen ni, dès lors, le moyen ne sont fondés,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
vingt-huit octobre deux mille seize par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY