CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

n^o 237.305 du 8 février 2017

211.231/XV-2425

En cause : **ALIJAJ** Arian,
ayant élu domicile chez
M^e Vincent LETELLIER, avocat,
rue Defacqz 78/80
1060 Bruxelles,

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.

Partie intervenante :

la ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

I. Objet du recours

Vu la requête introduite le 20 décembre 2013 par Arian ALIJAJ en vue de l'annulation de «la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 octobre 2013 rejetant le recours introduit le 25 mai 2012 et lui refusant le permis d'urbanisme tendant à aménager un terrain en dépôt ouvert pour la vente de voitures d'occasion à 1020 Neder-Over-Hembeek (Bruxelles), à l'angle de la rue François Vekemans 191 et de la rue Philippe Vander Elst»;

II. Procédure

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014 qui accueille la demande d'intervention de la ville de Bruxelles introduite le 21 février 2014;

Vu le dossier administratif;
Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État;

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

Vu l'ordonnance du 23 décembre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 17 janvier 2016 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M^me^ Diane DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, M^e^ Vincent LETELLIER, avocat, comparaissant pour le requérant, et M^e^ Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e^ Dominique LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. Lionel RENDERS, auditeur;

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

III. Faits

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

Le 3 octobre 2011, Arian Alijaj introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Bruxelles, en vue de l'aménagement du terrain sis à Neder-Over-Hembeek, formant l'angle de la rue François Vekemans, 191, et de la rue Philippe Vander Elst, en dépôt ouvert pour neuf véhicules. Il s'agit d'une demande de régularisation. Antérieurement, le 17 avril 2008, un permis d'urbanisme avait été délivré pour une durée limitée au 12 mars 2010.

Au plan régional d'affectation du sol adopté par un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 (P.R.A.S.), le bien se situe en zone d'habitation et en zone de liseré de noyau commercial. Il est également régi par le plan particulier d'affectation du sol n° 51-11/12 «Quartier de l'avenue des Croix de guerre», approuvé par arrêté royal du 15 juin 1964, qui le classe pour partie en zone affectée au commerce et à l'habitation et pour partie en zone d'habitation. Il est repris dans le périmètre d'un permis de lotir délivré le 31 juillet 1968.

Le requérant se présente dans la demande de permis comme étant le locataire du terrain concerné, sur lequel il exerce un commerce de voitures d'occasion. La demande ne mentionne pas la durée pour laquelle le permis est sollicité.

Le 6[1] décembre 2011, un accusé de réception de dossier complet est dressé. Il est précisé que la demande est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué et aux mesures particulières de publicité (enquête publique et avis de la commission de concertation).

Aucune réclamation n'est introduite lors de l'enquête publique qui se tient du 16 au 30 décembre.

Le 10 janvier 2012, la commission de concertation émet un avis défavorable unanime, dont il ressort ce qui suit :

> «[…]
> M. ALIJAJ précise qu'il est disposé à partir si le projet n'est pas autorisé.
> Mme WAUTERS indique que le bien est situé dans une zone constructible.
> M. TIMMERMANS rappelle que l'autorisation d'exploitation dont a pu bénéficier le demandeur était limitée dans le temps.».

Le 19 avril, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles refuse le permis. Cette décision est rédigée notamment comme suit :

> « Article 1er. Le permis sollicité par Monsieur Arian Alijaj est refusé pour le motif suivant :
> - vu le plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.);
> - vu le règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
> - vu le plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.);
> - vu le permis de lotir (P.L.);
> - vu le règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
> - considérant le motif d'enquête relatif aux modifications des caractéristiques urbanistiques;
> - considérant que le terrain est utilisé pour le dépôt et la vente de voitures d'occasion depuis 2005;
> - considérant qu'un permis d'urbanisme à durée limitée a été délivré le 28 avril 2008 sur ce bien, dans l'attente d'un projet immobilier;
> - considérant que ce permis était valable jusqu'au 12 mars 2010;
> - considérant que la présente demande vise à prolonger l'activité existante;
> - considérant que deux liserés différents du P.P.A.S. couvrent et définissent les aménagements possibles de cette parcelle;
> - considérant que la demande est conforme au P.P.A.S. pour la partie sise le long de la rue François Vekemans, sur une profondeur de ± 15m;
> - considérant que la demande est non-conforme au P.P.A.S. pour la partie à front de la rue Philippe Vander Elst, zone située au-delà des ± 15m précités;
> - considérant que les prescriptions du permis de lotir sont équivalentes à celles du P.P.A.S.;
> - considérant l'avis unanimement défavorable de la commission de concertation du 10 janvier 2012;

[1] Par erreur, la décision du 19 avril 2012 du collège des bourgmestre et échevins mentionne la date du 7 décembre 2011.

- considérant que le terrain concerné est situé le long d'une artère commerçante (rue François Vekemans);
- considérant que le dépôt et la vente de véhicules, exercée à l'air libre, est peu compatible avec le bâti existant et dénote dans cet environnement commercial;
- considérant qu'une occupation précaire du terrain pour ce type de commerce est de nature à freiner le développement de projets immobiliers permettant d'assurer la fermeture du front bâti;
- considérant, par conséquent, que cet aménagement est contraire au bon aménagement des lieux».

Elle est notifiée au requérant par un courrier recommandé du 24 avril.

Le 25 mai, le requérant introduit un recours administratif auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il y précise notamment qu'il sollicite le permis pour une durée de cinq ans.

Le collège d'urbanisme n'émet pas d'avis dans le délai prévu à l'article 171, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Le 11 septembre, le conseil du requérant est entendu par le représentant de la Région de Bruxelles-Capitale.

Par un arrêté du 3 octobre 2013, le Gouvernement rejette le recours et refuse le permis. Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est motivé comme suit :

« […]

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone de liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol adopté par un arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien se situe également pour partie en zone affectée au commerce et à l'habitation et pour partie en zone d'habitation au plan particulier d'affectation du sol n° 51-11/12 "Quartier de l'avenue des Croix de guerre", approuvé par arrêté royal du 15 juin 1964;

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir du 31 juillet 1968;

Considérant que la demande vise à aménager un terrain en un dépôt de 9 véhicules à l'air libre pour la vente de véhicules d'occasion;

Considérant que le permis de lotir du 31 juillet 1968 est définitif; qu'en effet, il apparaît, notamment du fait de son inclusion dans le plan de secteur de 1979, que le permis de lotir octroyé le 31 juillet 1968 est toujours en vigueur;

Considérant qu'en application de l'article 155, § 2, du CoBAT, il ne peut être dérogé à aucune des données essentielles d'un permis de lotir; que les affectations font partie de ces données essentielles;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme est d'une grande imprécision;

Considérant que le formulaire de demande de permis concerne la parcelle cadastrale 179S2, soit le lot 2 du permis de lotir;

Considérant qu'il ressort des photographies reprises au dossier et des déclarations du requérant à l'audition que ce terrain permet également un accès à une annexe située dans la partie arrière de la parcelle cadastrée 179W2 soit les parties arrière des lots 1 et 3 du permis de lotir;

Que cette annexe est utilisée dans le cadre de l'activité de vente de voitures et doit dès lors être considérée comme partie intégrante de l'objet de la demande;

Considérant qu'en comparant la vue aérienne, les plans du site Brugis, les plans du permis de lotir et du p.p.a.s., il apparaît, d'une part, que la profondeur de la parcelle 179S2 depuis l'alignement de la rue Vanderelst n'est pas de près de 7.20 m tel qu'illustré dans le document graphique joint à la demande mais de près de 11 m;

Que, d'autre part, l'aménagement des emplacements de véhicules numérotés 8 et 9 dans le document graphique joint à la demande empiète sur la parcelle mitoyenne cadastrée 179X2, soit une partie du lot 3 du permis de lotir;

Considérant qu'au regard des prescriptions graphiques du permis de lotir, l'arrière du lot 1 est affecté en zone d'habitation et zone verte, l'arrière du lot 2 est affecté en zone verte et la partie du lot 3 sur laquelle empiète l'activité du requérant est affectée en zone d'habitation;

Qu'il ressort clairement de la légende du permis de lotir que le commerce ne peut être accepté dans ces zones;

Qu'ainsi, les zones vertes ne peuvent par nature pas être construites;

Que, par ailleurs, le permis de lotir distingue entre, d'une part, les zones pour le commerce et l'habitation et, d'autre part, les zones pour l'habitation; que cette distinction implique que les zones pour l'habitation sont exclusivement réservées à celle-ci;

Considérant que, pour ces motifs, la demande de permis d'urbanisme, telle que présentée, doit être refusée;

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 1er. Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 25 mai 2012 par Monsieur Arian ALIJAJ est déclaré recevable mais non fondé. Le permis tendant à aménager un terrain en dépôt ouvert pour la vente de voitures d'occasion est refusé.

[…]».

Il est notifié au requérant et à l'intervenante par des courriers du 28 octobre 2013;

IV. Fond

A. Premier moyen

1. Thèse de la partie requérante

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de «l'article 57 de la loi du 29 mars 1962, erreur dans les motifs»; qu'il relève que l'acte attaqué est fondé sur l'application des prescriptions relatives à la zone d'habitation et à la zone verte dans le permis de lotir du 31 juillet 1968; qu'il soutient que, faute d'avoir été mis en œuvre, ce permis de lotir était périmé en manière telle que c'est à tort qu'il est soutenu dans l'acte attaqué qu'il est devenu définitif «notamment du fait de son inclusion dans le plan de secteur de 1979»; qu'il fait valoir que la mention d'un permis de lotir lors de l'adoption du plan de secteur ne peut avoir d'effet sur les règles régissant la péremption, celle-ci s'opérant de plein droit lorsque les conditions sont remplies, et rappelle qu'à l'époque, les règles de péremption étaient fixées par l'article 57, § 4, de la loi du 29 mars 1962; qu'il observe que la consultation du dossier auprès de l'administration communale ne révèle pas que des actes de vente ou de location auraient été notifiés par extrait, précise qu'une demande de permis de

construire le lot 1 a été introduite en 1968, alors que la demande de permis de lotir était en cours d'instruction, mais constate que la mise en œuvre de ce lot n'a impliqué ni vente ni location de plus de neuf ans puisque la construction du salon lavoir concerné est le fait de Madame Vervueren-Van Zeebroeck, laquelle était également une des demanderesses du permis de lotir; qu'il ajoute que le terrain faisant l'objet de la demande de permis de lotir appartenait, en indivision, aux trois dames Van Zeebroeck, et qu'un permis de lotir n'était pas requis pour sortir d'indivision, ce qui expliquerait qu'aucun extrait d'acte de vente n'ait été versé au dossier; qu'il invoque le plan d'implantation joint à un permis de bâtir délivré en 1975, pour une parcelle voisine, lequel plan ne figure ni division parcellaire ni séparation de propriété entre les trois lots, mais mentionne des constructions sur les lots 1 et 3, notamment le local arrière existant, concerné aujourd'hui par sa propre demande; qu'il souligne que les trois lots concernés appartenaient à l'époque et appartiennent toujours au même propriétaire; qu'il en déduit que le permis de lotir n'a pas été mis en œuvre et qu'il est périmé;

qu'en réplique, il conteste la présentation donnée du lotissement par les parties adverses et intervenante et soutient que l'échange intervenu entre la ville de Bruxelles et les consorts Van Zeebroeck était un préalable à l'obtention du permis et non un acte d'exécution de celui-ci, puisqu'il ne constitue pas la cession d'un lot issu de la division du terrain, comme exigé par l'article 57, § 4, de la loi du 29 mars 1962; que, selon lui, cet échange visait, d'une part, à ce que les consorts Van Zeebroeck deviennent propriétaires de l'ensemble du terrain à diviser en trois lots, division qui n'a jamais eu lieu, et, d'autre part, à ce que la ville devienne propriétaire de la partie nécessaire à l'élargissement de la rue François Vekemans, lequel trouvait sa source dans le p.p.a.s. qui est antérieur au permis de lotir; qu'il estime que l'erreur d'appréciation commise quant à la validité du permis de lotir, tant à l'occasion de l'adoption du plan de secteur que de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme, est sans incidence sur le prescrit légal;

que, dans son dernier mémoire, le requérant soutient que le permis de lotir est illégal en ce que l'élargissement de voirie qu'il prévoit n'est pas couvert par une délibération du conseil communal comme exigé par l'article 57*bis*, § 1er, 2°, de la loi du 29 mars 1962 applicable à l'époque et n'a pas été soumis à une enquête publique;

2. Appréciation du Conseil d'État

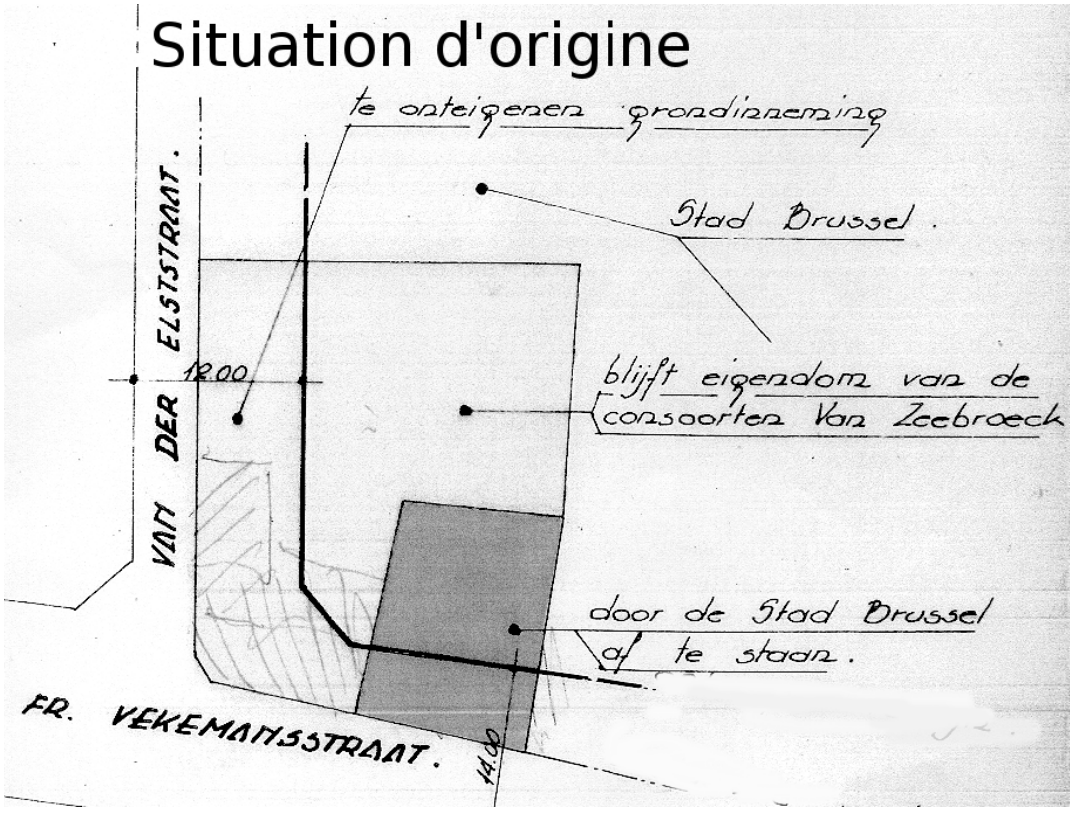
Considérant que l'article 57, § 4, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme disposait, à l'époque, comme suit :

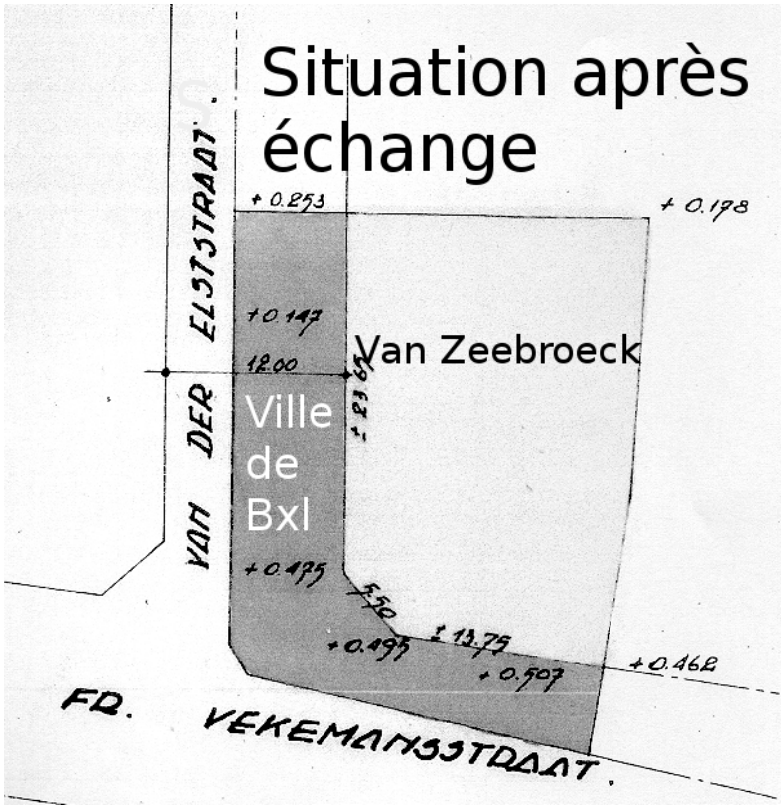
« § 4. Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

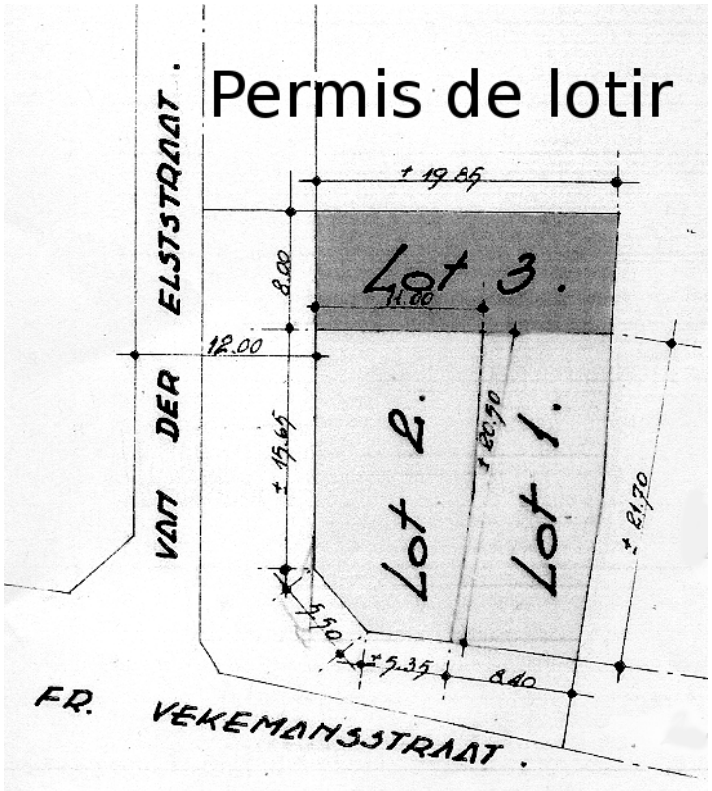
Le collège constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le collège s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal

établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège, par un envoi recommandé à la poste.»;

Considérant que le bien concerné par l'acte attaqué se situe à l'angle des rues François Vekemans et Philippe Vander Elst; qu'il ressort du dossier administratif que le permis de lotir litigieux a été délivré le 31 juillet 1968, à la suite d'une demande introduite conjointement par la ville de Bruxelles et par trois dames, consorts Van Zeebroeck; que, comme il ressort des plans reproduits ci-dessous, au moment de l'introduction de la demande, la ville était propriétaire d'une parcelle à front de la rue François Vekemans et les dames étaient propriétaires du reste du bien, en partie à front de la rue François Vekemans et en partie à front de la rue Philippe Vander Elst, dont la largeur n'était que de 4,50 m; que le permis sollicité et accordé visait à permettre, moyennant un échange foncier entre la ville et les autres demandeurs, la division de l'ensemble en trois lots numérotés de 1 à 3 (revenant aux consorts Van Zeebroeck) ayant la destination de terrains à bâtir et un lot résiduaire (revenant à la ville) destiné à l'élargissement des deux voiries;




Situation après échange
+ 0.253
+ 0.178
+ 0.147
12.00
Van Zeebroeck
Ville de Bxl
+ 0.175
5.50
+ 13.75
+ 0.195
+ 0.507
+ 0.462
VAN DER ELST STRAAT.
FD. VEKEMANSSTRAAT.


Permis de lotir
+ 19.86
8.00
Lot 3.
1.00
12.00
+ 15.65
+ 20.50
Lot 2.
Lot 1.
+ 21.70
5.50
+ 5.35
8.40
VAN DER ELST STRAAT.
FR. VEKEMANSSTRAAT.

Considérant que cette opération a été conçue comme un ensemble et que rien n'amène à considérer, 48 ans plus tard, qu'un tel procédé était en soi illégal; que le permis de lotir impliquait l'élargissement d'une voirie communale existante, aménagement sans lequel la délimitation des lots n'aurait eu aucune pertinence; que dès lors, la péremption prévue par l'article 57, § 4, précité, ne s'appliquait pas à ce permis; que l'échange foncier prévu a eu lieu, ce qui a permis, d'une part, la construction d'un immeuble sur le lot 1, anciennement pour partie propriété de la ville de Bruxelles et, d'autre part, l'élargissement des voiries concernées; qu'il importe peu que cet élargissement ait été prévu dès 1964 par le p.p.a.s. applicable, celui-ci n'étant qu'un instrument de planification qui n'opère pas les mutations foncières requises pour réaliser ses prescriptions; que c'est à juste titre que la partie adverse a considéré le permis de lotir comme non périmé; que l'argumentation relative à l'illégalité de l'élargissement de voirie se rattache au deuxième moyen; que le premier moyen n'est pas fondé;

B. Deuxième moyen

1. Thèse de la partie requérante

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de l'«illégalité du permis de lotir sur lequel se fonde la décision de refus, application de l'article 159 de la Constitution – la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, absence ou erreur dans les motifs de l'acte attaqué»; qu'il relève que le permis de lotir a été accordé le 31 juillet 1968 par le fonctionnaire délégué et qu'il avait été dérogé à la compétence du collège des bourgmestre et échevins pour la délivrance des permis de lotir du fait de la présence, parmi les demanderesses, de la ville de Bruxelles; qu'il soutient que la procédure particulière ouverte aux autorités administratives n'était applicable que lorsque celles-ci agissaient elles-mêmes en qualité de lotisseur, ce qui n'était pas le cas en l'espèce puisque le terrain n'appartenait pas à la ville; qu'il y voit un détournement de procédure et en déduit que le permis de lotir est illégal et doit être écarté des débats par application de l'article 159 de la Constitution; qu'il ajoute que l'acte attaqué ne peut être valablement motivé par référence aux prescriptions de ce permis de lotir;

qu'en réplique, il observe que les documents du dossier administratif relatifs au permis de lotir établissent que les conditions de l'échange foncier ont été convenues dès le 22 juin 1967, soit près d'un an avant l'introduction, par la ville de Bruxelles, de la demande de permis de lotir en date du 4 juin 1968; que, selon lui, soit l'échange est intervenu avant la délivrance du permis de lotir et celui-ci ne couvre que le terrain appartenant aux consorts Van Zeebroeck, et il y a bien détournement de pouvoir, soit l'échange est intervenu après la délivrance du permis de lotir – ce que le dossier administratif dément –, et la question se pose de la légalité du recours à cet instrument sachant que l'opération ne consiste pas en la division d'un bien; qu'en toute hypothèse, il réfute que la ville de Bruxelles ait été copropriétaire d'une parcelle de terrain visée par le lotissement et considère qu'elle était seulement

propriétaire d'une parcelle voisine de celle des consorts Van Zeebroeck; qu'il fait valoir que l'élargissement de la voirie résulte en réalité de la mise en œuvre du P.P.A.S., qui est antérieur au permis de lotir; qu'il conclut que le moyen est fondé, que ce soit pour détournement de procédure ou à défaut de lotissement au sens de l'article 56 de la loi du 29 mars 1962;

que, dans son dernier mémoire, il cite une définition doctrinale du détournement de procédure et considère que le fait que la ville ne soit pas le lotisseur suffit à établir un tel détournement, sans qu'il soit nécessaire d'établir la poursuite d'un mobile étranger à l'intérêt général; que, comme il a été indiqué ci-avant, il soutient également que le permis de lotir est illégal en ce que l'élargissement de voirie qu'il prévoit n'est pas couvert par une délibération du conseil communal comme exigé par l'article 57*bis*, § 1er, 2°, de la loi du 29 mars 1962 applicable à l'époque et n'a pas été soumis à une enquête publique;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant qu'il ressort du plan de situation existante joint au permis de lotir du 31 juillet 1968 que la ville de Bruxelles était bien propriétaire d'une partie du fonds concerné par la division; que, si un courrier figurant au dossier administratif indique que les consorts Van Zeebroeck avaient proposé à la ville, dès 1967, un échange foncier permettant d'éviter l'expropriation, rien ne permet d'en conclure que cette opération aurait eu lieu avant le permis de lotir; que la demande relevait dès lors de la compétence du fonctionnaire délégué, en application des articles 48 et 57 de la loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et de l'arrêté ministériel du 13 avril 1962 portant délégation de compétence du ministre au fonctionnaire délégué; que l'instruction du dossier a permis d'établir que le signataire du permis était bien délégué à cette fin;

que la contestation relative à l'absence de décision du conseil communal et d'enquête publique quant à l'élargissement de voirie est soulevée tardivement, étant étrangère au moyen tel qu'énoncé dans la requête; qu'elle est irrecevable; qu'au demeurant, l'élargissement de voirie était prévu par le p.p.a.s. adopté en 1964;

C. Troisième moyen

1. Thèse de la partie requérante

Considérant que le requérant prend, à titre subsidiaire, un troisième moyen de la violation de la prescription 22 du PRAS; qu'il estime qu'à supposer que le permis de lotir ne soit ni périmé ni illégal, il est incompatible avec cette prescription; qu'il précise que le refus de permis se fonde sur la circonstance que le dépôt de voitures d'occasion s'inscrit partiellement en zone d'habitation et en zone verte au permis de lotir, lesquelles ne peuvent recevoir des commerces, alors que le PRAS inscrit les trois lots concernés en liseré de noyau commercial; qu'il souligne que le moyen n'implique pas une atteinte aux droits acquis en application du permis

de lotir sachant que l'habitation reste acquise sur la partie arrière du lot 2 et sur le lot 3; qu'il ajoute que la partie adverse ne peut, sans violer la hiérarchie des normes, refuser un projet commercial par la seule référence au permis de lotir en ignorant l'entrée en vigueur du PRAS et les options de ce plan de valeur supérieure;

qu'en réplique, il affirme que les dispositions du permis de lotir, du p.p.a.s. et du PRAS ne sont pas incompatibles en manière telle qu'il convient d'en cumuler l'application; qu'il expose que l'inscription de la zone couverte par le permis de lotir en liseré de noyau commercial au PRAS ne porte pas atteinte aux droits consacrés par le permis de lotir, en ce que cet instrument revêt le caractère d'un acte individuel, les droits ainsi consacrés étant limités, d'une part, pour le lotisseur, à celui de vendre les lots et, d'autre part, pour les acquéreurs, à y construire de l'habitation sans qu'une activité commerciale puisse, sauf disposition particulière du permis de lotir – inexistante en l'espèce – être *a priori* interdite; qu'il considère que la même analyse s'impose concernant le p.p.a.s.;

que, dans son dernier mémoire, il développe les raisons pour lesquelles l'enseignement de l'arrêt n° 227.958 du 1er juillet 2014, quant à l'effet de règlements d'urbanisme sur un permis de lotir qui leur est antérieur, ne peut être transposé en l'espèce de sorte qu'il faut conclure à la prééminence du PRAS; qu'il relève qu'en l'espèce, contrairement au cas ayant donné lieu à cet arrêt, la prescription supérieure n'a pas pour effet de diminuer la zone constructible prévue par le permis de lotir; qu'il estime que la question de la compatibilité entre un permis de lotir et le plan régional postérieur doit se résoudre en faveur de l'application de ce dernier, puisqu'aucune disposition du Code ne consacre le principe contraire comme c'est le cas pour ce qui concerne le maintien des effets des plans particuliers antérieurs aux règlements régionaux (article 94); qu'il conclut en affirmant que le refus de permis attaqué ne pouvait donc pas reposer sur le constat que le p.p.a.s. ou le permis de lotir interdiraient l'affectation commerciale à la rue Vander Elst; qu'il ajoute, dans le développement du premier moyen, qu'il entend également soulever par ce troisième moyen l'abrogation implicite du p.p.a.s. par la prescription 22 du PRAS;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que la prescription 22 du PRAS prévoit qu'en liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces; que l'application d'une telle prescription est incompatible avec le permis de lotir en ce qui concerne les parties du bien que ce permis affecte exclusivement à l'habitation ou réserve aux cours et jardins; qu'il n'y a pas lieu de conclure à l'application cumulative de ces deux normes;

Considérant que l'article 94 du CoBAT prévoit la prééminence des plans d'aménagement sur les règlements d'urbanisme, ce qui n'a pas d'incidence sur la question ici en cause; que la doctrine enseigne que le permis de lotir est revêtu d'une stabilité supérieure à celle des plans particuliers d'aménagement et demeure d'application intégrale aussi longtemps qu'il n'a pas été modifié ou révisé, même en présence de dispositions contraires de plans postérieurs; que, sauf en cas d'application des articles 53, 2°, 54, alinéa 2, ou 120 du CoBAT, ils continuent de

produire leurs effets, même s'ils contiennent des prescriptions contraires aux plans postérieurs; que, dès lors, en l'espèce, même à supposer que la prescription 22 du PRAS soit applicable à une activité commerciale exercée à l'air libre, elle ne pourrait aller à l'encontre des effets du permis de lotir délivré le 31 juillet 1968; que le requérant n'a pas d'intérêt à plaider l'abrogation implicite du p.p.a.s., puisque l'acte attaqué ne se fonde pas essentiellement sur ce dernier, mais sur le permis de lotir; que le troisième moyen n'est pas fondé;

D. Quatrième moyen

1. Thèse de la partie requérante

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article 6 des prescriptions littérales du permis de lotir délivré le 31 juillet 1968, de l'article 174, alinéa 3, du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur dans les motifs; qu'il critique la motivation de l'acte attaqué quant au fait que le projet s'inscrit partiellement en zone verte au permis de lotir; que, selon lui, une telle motivation est inadmissible dès lors que le projet n'implique aucune construction, mais uniquement le maintien, pour la durée de l'autorisation, de dalles de béton de 20 cm sur 20, sur une longueur de 4 m, ainsi que le maintien de gravier sur le reste de la parcelle; qu'il soutient que de tels aménagements sont admissibles en zone de cours et jardins;

qu'en réplique, il conteste que l'annexe située dans la partie arrière de la parcelle soit utilisée comme atelier et, renvoyant à l'exposé des faits de sa requête, il fait valoir que l'activité y est limitée à l'exposition et à la vente; qu'il souligne que la demande porte bien sur l'aménagement d'un terrain en dépôt ouvert pour la vente de voitures d'occasion, nullement sur la construction d'une annexe quelconque puisqu'elle est inexistante; qu'il dément que cette annexe aurait été construite illégalement et qu'il conviendrait d'obtenir la régularisation de sa construction; qu'il affirme que le motif selon lequel on ne peut pas construire en zone verte ne permet pas de justifier le refus de permis à durée limitée autorisant le dépôt de véhicules exposés pour la vente, puisque le projet n'implique aucune construction nouvelle;

que, dans son dernier mémoire, il estime que l'application des prescriptions du permis de lotir est déterminante, que la comparaison des prescriptions graphiques de ce permis avec celles du p.p.a.s. font apparaître que la zone de bâtisse est plus étendue dans ces dernières et que le permis ne peut être valablement motivé par référence au permis de lotir;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que la demande de permis vise la construction d'un «parking ou bâtiment destiné au parking»; que le dossier de demande de permis comporte des photographies qui font apparaître l'existence d'une annexe en zone arrière de la parcelle concernée, tandis qu'il ressort du procès-verbal d'audition du 11 septembre

2012, non signé par le requérant mais à l'égard duquel il ne s'inscrit pas en faux, qu'il a signalé que le propriétaire a «construit un garage (+ réduit) sur la parcelle» et qu'il «utilise l'atelier (annexe sur la droite)»; que l'autorité compétente a pu régulièrement considérer que le projet litigieux visait également le maintien de l'annexe; que cette annexe est utilisée par le requérant, sinon comme atelier, du moins comme local pour recevoir ses clients dont il est douteux qu'ils préfèrent compléter les documents d'achat des véhicules en plein air; que l'article 6 des prescriptions littérales du permis de lotir, relatives à la zone verte (cours et jardins) prévoit une servitude *non aedificandi*; que l'acte attaqué est valablement motivé sur ce point; que le quatrième moyen n'est pas fondé;

E. Cinquième moyen

1. Thèse de la partie requérante

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de la violation de l'article 174, alinéas 1er et 3 du CoBAT, de l'article 3, alinéa 2, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et du principe de proportionnalité; qu'il soutient qu'à supposer que le stationnement de véhicules ne soit pas admissible en zone de cours et jardins, la circonstance retenue dans l'acte attaqué que le projet empiète légèrement sur cette zone ne justifie pas adéquatement le refus de l'autorisation pour ce qui concerne les emplacements majoritairement situés dans les autres zones au permis de lotir; qu'il fait valoir qu'il appartenait au Gouvernement, le cas échéant, d'interdire, comme condition destinée à sauvegarder le bon aménagement des lieux, l'utilisation de la partie de terrain située en zone verte, mais pas de refuser l'autorisation dans son intégralité; qu'il conclut que la solution retenue est extrême et viole les règles de droit visées au moyen;

qu'en réplique, il rappelle que le projet ne vise pas un atelier, mais uniquement le maintien, pour une durée limitée, d'emplacements pour la vente de voitures d'occasion; qu'il est d'avis que le Conseil d'État peut vérifier l'admissibilité des motifs de l'acte attaqué et la disproportion de la décision sachant que ses motifs de fait ne suffisent pas à justifier le refus de tous les emplacements, alors que chacun de ceux-ci constitue un objet qui peut être scindé;

que, dans son dernier mémoire, il insiste sur le fait que le permis de lotir doit être écarté des débats et que la demande portait sur un permis à titre temporaire et s'inscrivait dans le prolongement d'une décision ayant couvert une première période d'exploitation;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que les parcelles sur lesquelles porte la demande de permis sont affectées à la construction et, pour une petite partie, à une destination de cours et jardins; que le projet du requérant ne réalise aucune de ces affectations mais permet de rentabiliser autrement ces terrains; que, dès lors qu'elle estimait, pour des motifs légalement admissibles, devoir refuser le permis tel que sollicité, aucun principe

n’obligeait la partie adverse à envisager de modifier l’objet de la demande et de faire droit à une partie de celle-ci ou d’assortir un éventuel permis de conditions; que le requérant n’a ni sollicité une telle modification de la demande initiale ni expliqué comment son activité pourrait se dérouler en évitant d’utiliser tant les zones *non aedificandi* que les zones réservées à la construction d’habitations à l’exclusion du commerce; que le cinquième moyen n’est pas fondé,

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le huit février deux mille dix-sept par :

M.	Michel LEROY,	président de chambre,
M.	Imre KOVALOVSZKY,	conseiller d’État,
Mme	Diane DÉOM,	conseiller d’État,
M.	Frédéric QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Frédéric QUINTIN Michel LEROY