

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.401 du 16 décembre 2019

A. 213.435/XV-2.633

En cause : 1. **l'association sans but lucratif BRUXELLES-NATURE**,
 2. **TYTGAT** Michel,
 3. **DILIEN** Mike,
 ayant élu domicile chez
 M^e Jacques SAMBON, avocat,
 rue des Coteaux 227
 1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe COENRAETS et
Christophe LEPINOIS, avocats,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme UNIVERSALIS PARK,
instance reprise par :
la société anonyme UNIVERSALIS PARK 2,
ayant élu domicile chez
M^{es} France MAUSSION et
Benoît GORS, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 août 2014, l'association sans but lucratif (ASBL) BRUXELLES-NATURE, Michel TYTGAT et Mike DILIEN demandent l'annulation « du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 11 juin 2014 à la SA Universalis Park, pour, sur le territoire de la commune d'Ixelles, sur une parcelle située sur le campus de l'Université libre de Bruxelles de la Plaine, à l'arrière de la caserne des pompiers, réaliser des voiries carrossables et piétonnes, réaliser trois bassins d'orage d'une

capacité totale de 150 m³, démolir partiellement les voies carrossables et piétonnes existantes dans le périmètre de la demande, réaliser des travaux de terrassement, abattre 147 arbres et replanter de nouveaux sujets ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 15 octobre 2014, la société anonyme Universalis Park demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 22 octobre 2014, les parties requérantes sollicitent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme précité.

Un arrêt n° 228.987 du 30 octobre 2014 a accueilli la demande d'intervention de la SA Universalis Park et a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Il a été notifié par télécopieur aux parties.

Les parties requérantes ont demandé la poursuite de la procédure.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 26 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 mai 2019 à 9 heures 30.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Christophe LEPINOIS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e France MAUSSION, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Il y a lieu de se référer à l'exposé des faits de l'arrêt n° 228.987 du 30 octobre 2014 et de le compléter par les éléments mentionnés dans l'arrêt n° 246.400 prononcé ce jour.

IV. Reprise d'instance

Par une requête introduite le 15 octobre 2014, la SA Universalis Park demande à intervenir dans la présente procédure. Cette demande a été accueillie par l'arrêt n° 228.987 du 30 octobre 2014.

Par un courrier du 4 janvier 2019, les SA Universalis Park 2 (UP2) a informé le Conseil d'État qu'elle entendait reprendre l'instance initiée par la SA Universalis Park. Cette reprise d'instance est la conséquence de la scission par voie de constitution de quatre sociétés nouvelles de la SA Universalis Park et de l'attribution de la propriété du terrain sur lequel porte le permis attaqué à la société UP2. Rien ne s'oppose à cette reprise d'instance.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Dans son mémoire en intervention, la partie intervenante conteste l'existence dans le chef des parties requérantes d'un intérêt légitime, direct, personnel, actuel et certain à poursuivre l'annulation du permis d'urbanisme attaqué.

Elle rappelle que l'objet social de la première partie requérante est défini comme suit: « la conservation de l'environnement naturel et urbain dans le sens le plus large du terme, en Région de Bruxelles-Capitale et dans les provinces du Brabant wallon et du Brabant flamand ». Elle estime que cet objet est à ce point large que l'intérêt collectif qu'elle poursuit n'est pas suffisamment spécifique et qu'il se confond avec l'intérêt général. Elle ajoute que l'incidence du projet autorisé

par l'acte attaqué ne s'étend qu'aux alentours du site de la Plaine, à savoir sur une portion limitée du territoire de la commune d'Ixelles et n'est donc pas perceptible sur une grande partie du territoire visé par les statuts de la première partie requérante. Elle fait valoir que cette dernière n'établit pas, *in concreto* à l'appui d'une démonstration scientifiquement étayée, que le projet litigieux - l'abattage de 147 arbres et la construction d'une voirie - mettrait en péril la faune et la flore à l'échelle du site de la Plaine. Elle soutient qu'il n'est pas porté atteinte, ou seulement de manière très marginale, aux zones de haute et de très haute valeur biologique et que la première partie requérante reste en défaut d'établir que les actes et travaux autorisés par le permis attaqué auraient un effet important sur l'environnement qui lui permettrait de faire valoir un intérêt « réputé suffisant », au sens de l'article 9, § 2, de la Convention d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement.

Elle souligne, en ce qui concerne la deuxième partie requérante, que n'est pas recevable le recours introduit par une personne ne résidant pas dans le voisinage d'un projet de réaménagement, même si elle y exerce une activité professionnelle quotidienne, dès lors que cette personne ne précise pas en quoi le projet l'affecterait personnellement dans ses conditions de travail ou ses déplacements professionnels. Or, elle relève que cette partie requérante se borne à déclarer, sans autre précision, qu'elle travaille sur le Campus de la Plaine.

Elle indique également que le domicile de la troisième partie requérante est situé à Woluwe-Saint-Lambert. Elle relève que celle-ci reste en défaut de produire un document attestant d'un changement de domicile pour l'adresse située à proximité du site de la Plaine qui est mentionnée dans la requête en annulation. Compte tenu de la distance séparant le domicile de la troisième partie requérante de l'implantation du projet, elle n'aperçoit pas en quoi l'acte attaqué serait de nature à lui causer grief. Elle ajoute que l'éventuelle utilisation ponctuelle d'un site situé dans une propriété privée ne saurait à elle seule justifier un intérêt légitime au recours introduit contre un permis d'urbanisme délivré pour ce site.

La partie adverse ne conteste pas la recevabilité du recours.

Dans leur requête en annulation, les parties requérantes décrivent l'objet social de la première partie requérante qui consiste notamment à défendre le patrimoine naturel et semi-naturel sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Elles indiquent que la deuxième partie requérante travaille sur le campus

de la Plaine, site exceptionnel, et que la troisième partie requérante réside boulevard du Triomphe 151, adresse à laquelle une procédure de domiciliation est en cours.

Dans leur dernier mémoire, elles rappellent que l'arrêt n° 228.987 du 30 octobre 2014, rendu sur la demande de suspension d'extrême urgence, a jugé que le permis attaqué est de nature à porter atteinte à certaines des valeurs que la première partie requérante se donne pour objet de défendre, se situe dans l'aire géographique qu'elle s'est assignée et que le recours est recevable dans son chef. Elles relèvent que le site d'implantation du projet est qualifié de « site de haute et de très haute valeur biologique - zone noyau » et « site à valeur biologique moindre, mais avec des zones et/ou des éléments de haute et de très haute valeur biologique - zone de développement » dans le Plan régional de développement. Elles soulignent également que la « Biologische Waarderingskaart, versie 2 » réalisée par l'INBO (Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek), comprenant une description plus qualitative des espaces naturels et semi-naturels tout en prenant en considération la faune, classe les espaces verts qui sont situés sur le campus ULB, en haute et très haute valeur biologique (+/- 5,6 hectares) et le solde en zone de valeur biologique moindre, mais avec des éléments de très haute valeur biologique. Elles en déduisent que le site possède une faune et une flore de grande qualité et de grande diversité. Elles indiquent également que le projet litigieux est soumis de plein droit à un rapport d'incidences sur l'environnement, c'est-à-dire qu'il est soumis à une « évaluation préalable des incidences » au sens de la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Elles considèrent qu'en application de l'article 9, § 2, de la Convention d'Aarhus, précitée, elle est présumée avoir un intérêt suffisant au recours pour un tel projet soumis à évaluation des incidences. Quant à la deuxième partie requérante, elle fait valoir qu'en sa qualité de travailleur sur l'ancienne plaine des manœuvres dont le site fait en partie l'objet du permis attaqué, elle a un intérêt au bon aménagement de celui-ci.

V.2. Appréciation

La première partie requérante a, notamment, dans son objet social la conservation de l'environnement naturel et urbain dans le sens le plus large du terme, en Région de Bruxelles-Capitale et dans les provinces du Brabant wallon et du Brabant flamand, la défense de l'intégrité, de l'intégralité et de la diversité des environnements, la protection active de la nature, des espaces naturels, semi-naturels et urbains et la protection et le développement du domaine forestier et des beautés naturelles. Le projet qui fait l'objet de l'acte attaqué revêt une nature et une ampleur susceptibles de lui conférer un certain impact sur l'aménagement urbain. Sa critique

peut être considérée comme relevant de son objet social. Celui-ci n'est pas défini dans des termes à ce point larges qu'il se confonde avec l'intérêt général. La sphère géographique d'activités de la première partie requérante ne pourrait l'empêcher de contester un permis d'urbanisme ayant, par nature, une aire géographique restreinte pour autant que le site concerné par le permis attaqué se situe dans cette aire. Le recours est recevable en ce qu'il est introduit par la première partie requérante.

La deuxième partie requérante travaille dans le périmètre concerné, mais ne précise pas en quoi le projet l'affecterait personnellement dans ses conditions de travail ou ses déplacements professionnels. Son recours est irrecevable.

La troisième partie requérante n'apporte aucun élément probant au sujet de son domicile ou de sa résidence à proximité du projet autorisé par l'acte attaqué. Son recours est également irrecevable.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2, 3 et 103 du CoBAT et de l'excès de pouvoir.

La partie requérante précise que le permis d'urbanisme attaqué est délivré pour la réalisation de voiries carrossables et piétonnes ainsi que de leur accessoire sur des parcelles résultant d'une division de la propriété de l'ULB en 2007 qui n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir. Elle relève que le rapport d'incidences sur l'environnement de la demande indique que la nouvelle voirie étudiée permettra d'accéder à de futurs logements. Elle rappelle qu'un permis de lotir est requis par l'article 103 du CoBAT pour la division d'un bien créant un ou plusieurs lots afin de le vendre en vue de la construction d'une habitation. Le permis de lotir préalable n'ayant pas été sollicité ni *a fortiori* octroyé, elle considère que l'autorité ne pouvait délivrer l'acte attaqué. Elle se réfère, à cet égard, à l'enseignement de l'arrêt n° 163.246 du 5 octobre 2006.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse estime d'abord qu'un permis de lotir n'est nécessaire que dans la mesure où la cession d'un droit réel sur un lot a été faite dans l'intention d'y construire du logement. Elle considère que la partie requérante ne démontre pas que tel aurait été l'intention de l'ULB au moment de la cession du terrain. Elle se réfère à la doctrine qui rappelle qu'en Région de Bruxelles-Capitale l'opération de division doit avoir pour but de créer un lot non

bâti destiné à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation assimilée, qu'une parcelle doit être considérée comme bâtie dès qu'une construction a été érigée sur celle-ci, quelle que soit sa superficie et enfin que le caractère bâti d'un terrain peut s'étendre à toute construction, même celle destinée à un usage autre que l'habitation. Elle constate que le terrain cédé à la partie intervenante comporte plusieurs construction, dont des voiries, un parking et, en sous-sol, une station de métro en sorte que le lot créé à la suite de cette cession ne peut être considéré que comme bâti. Elle en conclut que les conditions nécessaires à l'obligation d'obtenir un permis de lotir préalable font défaut et qu'un permis de lotir n'était, par conséquent, pas nécessaire.

Dans son dernier mémoire, elle souligne que, dans le cadre de l'examen du permis d'urbanisme, l'autorité compétente est également tenue de vérifier la conformité du projet de construction avec le bon aménagement des lieux et que l'absence de permis de lotir n'est pas de nature à empêcher cette vérification. Elle estime que l'interprétation de l'article 103 du CoBAT interdisant, de manière automatique, tout permis d'urbanisme pour une construction de logement au motif qu'avant la division de son terrain, le vendeur se serait abstenu de solliciter un permis de lotir, revient à diminuer la protection de l'acquéreur voulue par le législateur. Selon elle, l'acquéreur pourrait, dans ce cas, se trouver doublement pénalisé puisque dans l'hypothèse où, par l'écoulement du temps, l'action contre son vendeur serait prescrite, il serait non seulement dans l'impossibilité de se retourner contre ce dernier mais qui plus est serait privé de la faculté d'introduire une demande de permis d'urbanisme et ce sans même qu'aient été examinées les possibilités de construire sur son terrain au regard des prescriptions urbanistiques applicables. Elle se réfère également à l'enseignement de l'arrêt n° 44.396 du 7 octobre 1993 qui a jugé qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne frappe d'interdiction de bâtir des parcelles qui auraient été vendues en violation de l'obligation d'obtenir un permis de lotir et à la doctrine qui cite cet arrêt. Elle considère que la circonstance que, depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 29 juillet 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, il n'est plus fait référence, en ce qui concerne les indications que le notaire doit faire figurer dans l'acte de cession de droits réels, à une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation mais à l'ensemble des actes et travaux soumis à permis conformément à l'article 98, § 1^{er}, du CoBAT, n'est pas de nature à remettre en cause cette solution. Elle soutient qu'il n'est pas établi que, par cette modification, le législateur aurait voulu sanctionner un lotissement irrégulier par un refus de permis d'urbanisme. Elle ajoute qu'une installation fixe ou mobile utilisée pour l'habitation fait partie des actes et travaux soumis à permis par application de l'article 98, § 1^{er}, précité. Elle réitère également son argumentation selon laquelle le lot 3 qui a été cédé peut être considéré comme

bâti puisqu'il comporte un parking de 110 places. Elle relève que l'ULB a posé la question suivante aux candidats acquéreurs de l'un des lots : « Dans toutes les hypothèses, achat pur et simple ou variante, il est demandé d'explicitier la nature des surfaces projetées (bureaux, logements, commerces, etc...) sous peine d'irrecevabilité des offres ». Elle en déduit que la destination envisagée n'était pas limitée au logement et ce dès lors que d'autres destinations pouvaient être proposées par les candidats acquéreurs, à savoir du bureau, du commerce ou toute autre fonction, la liste des fonctions suggérées n'étant pas exhaustive. Elle fait valoir qu'il ressort donc de ce document qu'avant la conclusion du contrat, aucune destination précise n'était arrêtée pour les lots destinés à la vente. Elle souligne, à cet égard, que la demande d'explicitation de la nature des surfaces projetées n'est pas formulée exclusivement pour le lot 3 mais pour les trois lots, lesquels pouvaient être cédés séparément et que les candidats acquéreurs auraient donc pu décider d'affecter les lots 1 et 2 - dont le caractère bâti n'est pas contesté - à une fonction déterminée (commerce, bureau, logement...) et le lot 3 à une autre fonction. Elle estime, par conséquent, qu'il n'est pas établi qu'au moment de la vente, les parties auraient eu l'intention d'affecter le lot 3 à du logement. Selon elle, la circonstance que, plus de onze ans après la vente, la partie intervenante aurait un projet comportant du logement sur ce même lot ne permet pas de considérer qu'au jour de l'acte de division du terrain, les parties à cet acte auraient eu en vue un tel projet puisque la volonté du propriétaire peut évoluer en fonction des circonstances ou en fonction de la personne qui exerce cette qualité.

Dans son mémoire en intervention, la partie intervenante considère que la partie requérante n'a pas intérêt au moyen dans la mesure où le permis de lotir ne vise que la protection des acquéreurs de lots. Par ailleurs, le permis porte sur la création de voirie et non de logements. Elle se réfère à l'arrêt rendu sur la demande de suspension d'extrême urgence pour estimer que la partie requérante ne peut remettre en cause, par voie incidente, une décision individuelle. Elle reprend également les arguments de la partie adverse sur l'absence des conditions requérant un permis de lotir. Enfin, elle soutient que l'absence de permis de lotir n'empêche pas la construction d'un immeuble sur la base d'un permis d'urbanisme.

Dans son dernier mémoire, elle maintient, de manière liminaire et principale, que le moyen doit être déclaré irrecevable, à défaut d'intérêt de la première partie requérante. Elle relève que, même si l'instrument du permis de lotir a notamment pour but de garantir un bon aménagement du territoire et d'éviter aux communes de devoir procéder aux équipements nécessaires à la viabilisation des terrains concernés en imposant des charges aux lotisseurs, il s'agit, en réalité, de considérations d'intérêt général dont la partie requérante n'est pas la gardienne et qui ne sauraient, par conséquent, justifier son intérêt au moyen. Elle estime que la

doctrine a reconnu que l'objectif premier du législateur, en organisant le permis de lotir, fut, dès le départ, en 1962, et continue à être - au travers des dispositions relatives au permis de lotir et spécialement par l'article 103 CoBAT - de protéger l'acquéreur du lot contre les négligences éventuelles du lotisseur. Elle en veut pour preuve que l'article 308, dernier alinéa, du CoBAT permet au tribunal, sur demande des acquéreurs ou locataires, d'annuler la vente ou la location faite en infraction à l'article 103. Elle souligne que le Conseil d'État a jugé que le titulaire d'un permis de lotir peut renoncer à ce permis, aux motifs, notamment, que le permis de lotir permet seulement de garantir et non de contraindre à réaliser un certain aménagement du territoire puisque, même s'il produit des effets réglementaires, le permis de lotir est d'abord et surtout un acte individuel permissif. Elle soutient que, n'étant pas un acquéreur du lot 3 vendu par l'ULB ou de l'un des appartements à construire sur ce terrain, la partie requérante est sans intérêt à se prévaloir de l'absence de permis de lotir préalable. Selon elle, seul l'acheteur des lots concernés - qui est la partie protégée par l'article 103 du CoBAT - pourrait valablement se prévaloir de l'absence d'un tel permis. Elle ajoute que le permis attaqué n'autorise pas la construction de logements, mais uniquement l'aménagement d'une voirie, qui n'est pas un fait générateur d'un permis de lotir et qu'il s'ensuit que le moyen est irrecevable à défaut d'intérêt.

À titre subsidiaire, elle dénonce une autre cause d'irrecevabilité du moyen, en ce qu'il dénonce une illégalité qui est étrangère à l'acte attaqué puisqu'elle porte sur les conditions dans lesquelles, en 2007, l'ULB lui a vendu les parcelles sur lesquelles les travaux doivent s'effectuer. Les seules conséquences possibles seraient que les parcelles issues d'une division sans permis de lotir ne pourraient être vendues comme terrain à bâtir destiné à une habitation et qu'elles sont donc limitées à la relation contractuelle entre le vendeur et l'acheteur et sans incidence sur la légalité de l'acte attaqué, comme l'a jugé l'arrêt n° 228.987 du 30 octobre 2014 rendu sur la demande de suspension d'extrême urgence. Elle juge qu'il en est ainsi, en l'espèce, *a fortiori* pour un permis dont l'objet porte sur la réalisation d'une voirie, laquelle peut, en toute hypothèse, être autorisée sans qu'un permis de lotir puisse jamais être requis. Elle fait également valoir que l'article 103 du CoBAT était inapplicable à la division opérée par l'ULB en 2007, le site du projet litigieux étant déjà bâti, du moins en partie, puisque ce terrain comprenait des constructions existantes, tels des parkings et des cheminements piétons. Elle soutient que c'est l'intention du vendeur qui est déterminante puisque c'est lui qui divise son bien en créant au moins un lot, afin de le vendre, le cas échéant, en vue de la construction d'une habitation.

En l'espèce, elle considère qu'il n'existait aucune intention dans le chef de l'ULB de diviser un terrain en plusieurs lots destinés à être vendus en vue de la

construction d'une ou plusieurs habitations. Elle soutient que l'ULB a entendu vendre ces deux lots à un tiers acquéreur dans leur affectation actuelle de site universitaire, sans avoir égard aux projets qui pourraient s'implanter sur ces terrains. Elle souligne que le point 16 de l'acte de vente du 5 septembre 2007 mentionne non seulement que « le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à l'usage de site universitaire », mais surtout que « le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur ». Elle ajoute que l'absence d'intention de l'ULB quant à une affectation en logement est également confirmée par l'attestation de division notifiée par le notaire instrumentant, le 5 avril 2007, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué, en application de l'article 104 CoBAT. Elle relève que cette attestation indique que « ces deux parcelles et le surplus gardent leur destination actuelle », c'est-à-dire leur affectation universitaire d'équipement d'intérêt collectif et de service public. Elle en déduit que le dossier contient un acte authentique de vente, précédé d'une attestation qui, l'un et l'autre, indiquent que le lot 3 conserve sa destination actuelle, celle d'usage de site universitaire et que ces indications doivent être tenues pour exactes. Elle rappelle, par ailleurs, que la construction d'une voirie, même si elle est réalisée sur une parcelle de terrain issue d'une division antérieure, ne saurait être subordonnée à l'exigence d'un permis de lotir préalable. Elle soutient, enfin, qu'à supposer qu'il soit requis, l'absence de permis de lotir préalable à la vente n'entacherait pas d'illégalité le permis d'urbanisme attaqué. Elle indique que le refus de permis d'urbanisme ne figure pas parmi les sanctions expressément prévues par la loi en cas de lotissement irrégulier. Elle constate que le permis d'urbanisme et le permis de lotir sont des actes administratifs distincts, qui sont différents tant par leurs effets que par leur valeur et que l'absence de permis de lotir n'aurait pas pour conséquence d'empêcher la délivrance du permis d'urbanisme contesté, ni d'entacher le permis d'urbanisme délivré d'illégalité, comme l'a jugé l'arrêt rendu sur la demande de suspension d'extrême urgence. Elle juge, à cet égard, que la portée de l'arrêt n° 163.246 du 5 octobre 2006 qui a statué en sens inverse doit être significativement nuancée puisque son enseignement est, selon elle, fort controversé dans la doctrine et que d'autres arrêts ont refusé de remettre en cause un permis d'urbanisme en raison de la survenance d'événements postérieurs à sa délivrance.

VI.2. Appréciation

Un permis de lotir délivré en application de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ou des législations subséquentes est un acte de nature hybride, qui fait naître dans le chef du lotisseur des droits subjectifs, et qui comporte des effets réglementaires. Le principal droit

subjectif que confère le permis de lotir est, aux termes de l'article 103 du CoBAT, dans sa version applicable lors de la délivrance de l'acte attaqué, celui de « lotir un terrain », c'est-à-dire « de diviser un bien en créant un ou plusieurs lots afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie au moins un des ces lots, ou offrir un de ces modes de cession pour au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation ou du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ». La « valeur réglementaire » que l'article 105 du même Code confère au permis de lotir comporte divers effets qui se rapprochent de ceux d'un PPAS, qui « a force obligatoire et valeur réglementaire » aux termes de l'article 64 du même Code.

L'un des objectifs d'un permis de lotir est la protection des intérêts des futurs acquéreurs de lots qui, par le mécanisme de ce permis, sont assurés que le terrain qu'ils acquièrent pourra être affecté à la construction d'une habitation dans le respect des prescriptions édictées au permis et que le futur permis d'urbanisme ne leur sera pas refusé pour des raisons telles l'absence d'équipement, les difficultés d'accès, etc. Le mécanisme du permis de lotir permet aussi, outre la nécessaire sauvegarde de l'intérêt général par un bon aménagement du territoire, d'éviter aux communes de devoir financer les équipements nécessaires à la viabilisation des terrains en question en imposant des charges aux lotisseurs.

Par ailleurs, le recours en annulation dirigé contre la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'État n'a été rejeté par l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 103/2015 du 16 juillet 2015 que sous réserve, notamment, de l'interprétation en B.44.3, formulée de la manière suivante :

« B.44.3. Les parties requérantes semblent d'abord craindre de ne plus pouvoir invoquer une irrégularité devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État lorsque cette irrégularité n'affecte pas leur situation personnelle. Ni la mesure ni les précisions contenues dans les travaux préparatoires ne sont susceptibles de fonder cette crainte. La mesure attaquée exige uniquement que les irrégularités en question aient pu avoir une influence sur le sens de la décision prise, aient privé les intéressés d'une garantie ou aient pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Les travaux préparatoires mentionnent certes que l'annulation peut être prononcée sur la base d'une irrégularité "alors que son accomplissement n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant", mais ils ne font pas mention de la situation personnelle du requérant.

Dans cette interprétation, la disposition attaquée n'a dès lors pas la portée que les parties requérantes lui donnent et ne crée pas les différences de traitement invoquées. En particulier, la mesure n'a pas pour effet qu'une association requérante qui poursuit un intérêt collectif puisse seulement invoquer des moyens auxquels l'association a un intérêt personnel. Au contraire, comme c'était le cas avant l'entrée en vigueur de la disposition attaquée, cette association peut pleinement invoquer des irrégularités qui lèsent l'intérêt collectif qu'elle poursuit ».

Il en résulte que la partie requérante qui défend un intérêt collectif de conservation de l'environnement naturel et urbain a bien intérêt à un moyen fondé sur l'absence de permis de lotir préalable dès lors qu'il s'agit d'une garantie destinée non seulement à protéger les acquéreurs et les communes, mais aussi à sauvegarder l'intérêt général par un bon aménagement du territoire.

Dans son arrêt n° 80/2019 du 23 mai 2019, la Cour constitutionnelle a jugé qu'un tel permis n'est pas créateur de droits et d'obligations uniquement pour les acquéreurs des biens lotis puisqu'il revêt aussi un caractère réglementaire lui donnant de ce point de vue une valeur équivalente à celle d'un plan d'aménagement du territoire. Il a pour fonction de protéger les acquéreurs et les communes, mais aussi de sauvegarder l'intérêt général par un bon aménagement du territoire (B.3.6). La Cour a également considéré que l'absence de ce permis peut constituer un recul significatif du degré de protection de l'environnement sain (B.3.8.).

Le moyen est, par conséquent, recevable.

Le cahier des charges de la vente du terrain sur lequel s'implante le projet autorisé par l'acte attaqué impose aux candidats acquéreurs d'expliquer la nature des surfaces projetées (bureaux, logements, commerces, etc.) sous peine d'irrecevabilité de leur offre. Le vendeur de ce terrain était, dès lors, nécessairement informé du projet de la partie intervenante d'y construire des logements, même si ce projet n'était pas encore entièrement finalisé. Pour diviser ce terrain en vue de céder l'un des lots à la partie intervenante en connaissant son intention d'y construire des logements, un permis de lotir était requis en application de l'article 103 du CoBAT.

La circonstance que ce terrain comprenait déjà des parkings et des cheminements piétons est sans incidence sur l'application de cette disposition puisqu'il ne s'agit pas de bâtiments. De même, l'indication, dans l'acte de vente, que ce terrain est actuellement affecté à usage de site universitaire et que le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudra lui donner n'implique pas que la cession n'aurait pas eu lieu en vue de la construction de logements, ces derniers n'étant nullement incompatibles avec un site universitaire.

Un permis de lotir devait obligatoirement être obtenu avant l'aliénation du lot 3. Le permis attaqué ne pouvait être délivré puisqu'une autorisation de construire doit être refusée lorsque son octroi aurait dû être précédé de celui d'un permis de lotir qui n'a pas été accordé. Il s'agit, par conséquent, d'une illégalité qui n'affecte pas seulement les conditions dans lesquelles la partie intervenante a acquis,

en 2007, les parcelles sur lesquelles les travaux doivent s'effectuer mais également le permis d'urbanisme qui lui a été délivré pour les réaliser. Cette illégalité ne résulte pas d'un acte administratif individuel émanant d'une autorité administrative qui serait devenu définitif à défaut d'avoir fait l'objet d'un recours. Même si l'acquéreur se trouve soumis aux prescriptions urbanistiques applicables à la zone où ce terrain est situé, il n'en demeure pas moins qu'il aurait également dû être soumis aux prescriptions réglementaires d'un permis de lotir. La renonciation éventuelle à ce permis ne pourrait avoir lieu avant même qu'il n'ait été délivré.

Le permis d'urbanisme attaqué ne concerne pas directement la construction de logements mais bien la réalisation de voiries carrossables et piétonnes, de bassins d'orage ainsi que de travaux de terrassement et l'abattage de 147 arbres en vue de cette construction. Compte tenu du lien avec cette construction, l'absence de permis de lotir préalable, qui aurait également pu porter sur les voiries prévues par l'acte attaqué, affecte également la légalité de ce dernier.

Le premier moyen est fondé.

VII. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VIII. Indemnité de procédure et dépens

La première partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

Quant aux deux autres parties requérantes, dont le recours est irrecevable, elles doivent supporter leurs dépens et n'ont droit à aucune indemnité de procédure.

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

Article 1^{er}.

La demande de reprise d'instance introduite par la société anonyme Universalis Park 2 est accueillie.

Article 2.

Le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 11 juin 2014 à la SA Universalis Park, pour, sur le territoire de la commune d'Ixelles, sur une parcelle située sur le campus de l'Université libre de Bruxelles de la Plaine, à l'arrière de la caserne des pompiers, réaliser des voiries carrossables et piétonnes, trois bassins d'orage d'une capacité totale de 150 m³, démolir partiellement les voies carrossables et piétonnes existantes dans le périmètre de la demande, réaliser des travaux de terrassement, abattre 147 arbres et replanter de nouveaux sujets, est annulé.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens afférents à la requête, en tant qu'elle est introduite par la première partie requérante, à savoir le droit de rôle de 400 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la première partie requérante.

Les deuxième et troisième parties requérantes supportent leurs dépens, à savoir les droits de rôle de 800 euros, à concurrence de la moitié chacune.

La société anonyme Universalis Park 2 supporte le droit de 150 euros lié à la demande d'intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le seize décembre deux mille dix-neuf, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Caroline HUGÉ,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Pascale VANDERNACHT.