

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 240.986 du 9 mars 2018

223.161/XV-3528

En cause : **la commune d'Ixelles,**
ayant élu domicile
chaussée d'Ixelles 167
1050 Bruxelles,

contre :

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

partie intervenante:

la s.a. Virgilius,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît CAMBIER et Fabien HANS, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Vu la requête introduite le 18 septembre 2017 par la commune d'Ixelles, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de «la décision du 6 juillet 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale par laquelle est accueilli le recours introduit par la s.a. Virgilius et lui est délivré un permis d'urbanisme tendant à aménager un terrain de sport sur un bien sis entre la rue Africaine et la rue du Tabellion»;

II. Procédure devant le Conseil d'État

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

Par une requête introduite le 11 octobre 2017, la s.a. Virgilius demande à intervenir.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 28 décembre 2017, les parties ont été convoquées à l'audience du 12 janvier 2018 et le rapport leur a été notifié.

M. Michel LEROY, président de chambre, a fait rapport.

M^{me} Caroline DE LEMOS ESTEVES, secrétaire d'administration, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^{es} Benoît CAMBIER et Fabien HANS, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

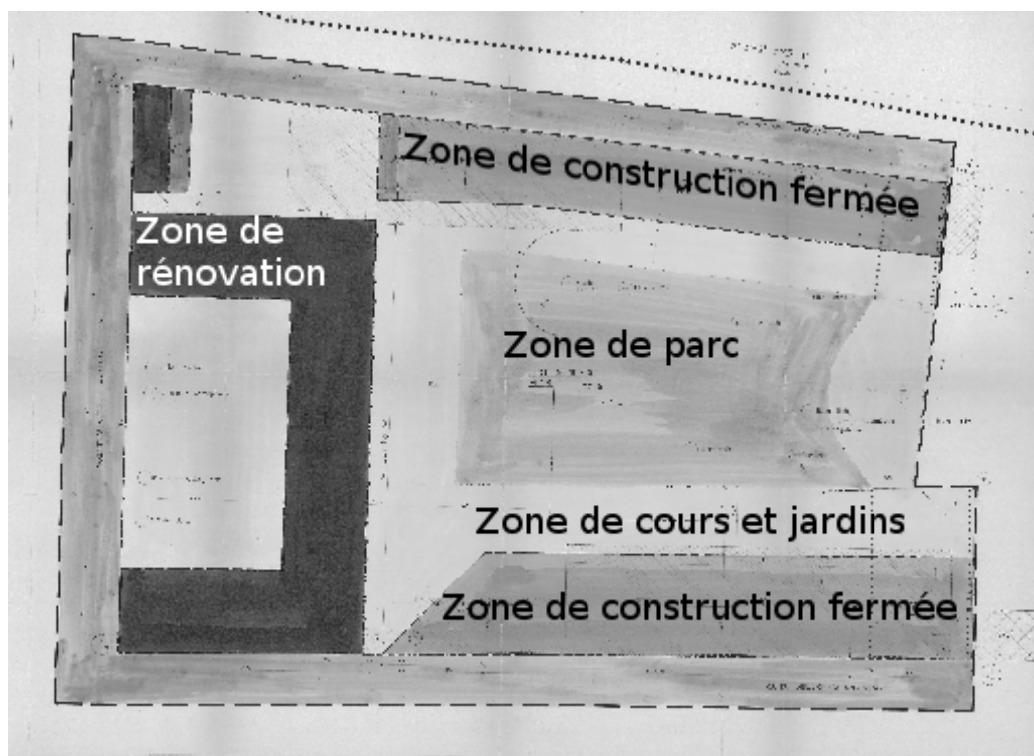
III. Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 4 octobre 1989, un compromis de vente a été signé entre l'a.s.b.l. «Maison du Sacré-Cœur d'Ixelles» et Fabrizio Pratesi, Pierluigi Loy Dona Et Tommaso Pignatti Morano, agissant solidairement et indivisiblement pour leur compte personnel ou pour le compte d'une société à constituer, ayant pour objet un complexe immobilier situé à Ixelles, d'une superficie d'environ 93 ares 3 centiares, et comprenant divers bâtiments, cours et jardins, le long de la chaussée de Waterloo, de la rue Africaine et de la rue du Tabellion.

Ce compromis a été signé sous la condition de la délivrance d'un certificat d'urbanisme n° 2 ainsi que celle de l'adoption d'un plan compatible avec le projet visé par le certificat. Un complément manuscrit à ce compromis, signé le même jour précise qu'«à défaut pour le promoteur d'établir, dans les bâtiments existants, une infrastructure sportive accessible à l'école, celui-ci s'engage à établir un terrain multi-sports de la dimension d'un court de tennis à la limite séparative des propriétés et accessible à l'école pendant les heures de classe». Ce compromis a fait l'objet le 22 décembre 1989 et le 27 septembre 1990 d'avenants.

Le conseil communal a adopté le PPA «îlot 167 Lot A» provisoirement le 17 mai 1990 et définitivement le 18 octobre. Ses prescriptions graphiques se présentent comme suit:



La partie concernée par le permis attaqué est sur la droite de ce plan.

En 1991, la s.a. Virgilius alors en formation («le promoteur») et la commune d'Ixelles ont conclu une convention datée des 11 janvier et 2 mai, qui porte sur la rénovation du lot A partie de l'îlot 167. Son préambule porte notamment ce qui suit:

« 1. Le Promoteur a porté son intérêt sur un projet de rénovation du lot A faisant partie de l'îlot 167 compris entre la chaussée de Waterloo, la rue Africaine, la limite avec le lot B et la rue du Tabellion, selon le projet de plan particulier d'aménagement n° 2375 (...) dont une copie figure en annexe 1 et qui constitue la zone d'intervention du Promoteur.

2. La dite zone d'intervention résulte d'un compromis de vente sous condition suspensive conclu par le Promoteur le 4 octobre 1989, amendé le 22/12/89, le 27/9/90, dont copie figure en annexe 2. Elle porte sur une superficie totale de 9.303 m² représentant la surface totale du lot A de l'îlot 167, comprise entre les alignements représentés par les immeubles situés chaussée de Waterloo, rue Africaine et rue du Tabellion.

3. Le projet de rénovation du Promoteur vise à améliorer les problèmes posés par la recherche d'un habitat de qualité, la circulation, le parking, l'hygiène et la sécurité contre l'incendie. La commune a intérêt à voir s'opérer la rénovation projetée. Toutefois, il y a lieu de passer la présente convention pour garantir la bonne fin du projet d'ensemble dans le cadre de la programmation décrite ci-après, ainsi que la surface financière du Promoteur».

L'article 2.3., intitulé «aménagement du site», porte notamment:

« Le promoteur s'engage à: ... Réaliser les travaux d'aménagement de la zone de parc et de cours et jardins accessibles au public dès que le parachèvement des constructions des bâtiments le permettra.

...

Il aménagera à ses frais une zone minimum de jardin accessible au public ainsi que les accès prévus au PPA après accord de la commune sur les projets de plans. Cette zone sera aménagée dans une optique de qualité tant en ce qui concerne le mobilier que les plantations, le revêtement, les diverses clôtures avec le parc, les cours et jardins.

Celles-ci devront répondre aux prescriptions urbanistiques du projet de PPA. Les arbres à haute tige existants devront obligatoirement être maintenus.

Cette zone reliera les rues Africaine et du Tabellion et devra comprendre une aire de repos de minimum 330 m². Les accès pourront être partiellement couverts par les constructions prévues au PPA à front des deux rues précitées (...).

L'article 12 indique que le projet de PPA n° 2375 (avec plan n° 2374 de la situation existante) et les prescriptions urbanistiques qui s'y rapportent ainsi que le compromis de vente du 4 octobre 1989 et ses avenants des 4 octobre et 22 décembre 1989 et 27 septembre 1990 font partie intégrante de la convention.

Selon son article 7 «le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de la réalisation des conditions suspensives contenues au compromis de vente ci-annexé».

Le 17 septembre 2001, la commune d'Ixelles a délivré à la s.a. FLT Contractors un permis d'urbanisme pour la construction, sur le lot A de l'îlot 167, de 8 maisons unifamiliales, un immeuble de deux appartements et un parking en sous-sol. Le projet prévoit un passage d'utilité publique sous l'immeuble à appartements. Le permis précise «qu'une convention relative à l'aménagement de l'îlot, dans les limites du p.p.a.s. n° 2375 a été établie entre la commune et la s.a. Virgilius prévoyant notamment l'aménagement de l'îlot dans des délais impartis avec pénalités en cas de non respect, ainsi que l'agrément d'un tiers promoteur en cas de cession de la promotion, et qu'il convient de respecter ces dispositions». Il indique également qu'il «ne pourra être mis en œuvre que moyennant la réalisation des deux conditions suspensives suivantes:

- qu'un accord ferme et définitif soit intervenu entre la commune et la s.a. Virgilius quant à la manière dont ladite société assumera les engagements contractés par elle envers la commune aux termes de la convention avenue entre parties en date du 11 janvier 1991;
- que la commune soit en mesure d'agréer la s.a. FLT Contractors en tant que tiers promoteur en application et dans les conditions de l'article 9 de la convention précitée».

Le 3 décembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles a délivré à la s.a. Immo Max un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une chapelle située rue du Tabellion, 35 et la construction de 5 immeubles comprenant dix logements chacun. Ce permis indique également qu'il ne pourra être mis en œuvre que moyennant la réalisation des conditions suspensives suivantes:

- qu'un accord ferme et définitif soit intervenu entre la commune et la s.a. Virgilius quant à la manière dont ladite société assumera les engagements contractés par elle envers la commune aux termes de la convention avenue entre parties en date du 11 janvier 1991;

- que la commune soit en mesure d'agréer la s.a. Immo Max en tant que tiers promoteur en application et dans les conditions de l'article 9 de la convention précitée;

- que les garanties de bonne fin de la convention du 11 janvier 1991 soient maintenues par un avenant à cette convention.

Le 7 juillet 2004, la s.a. Virgilius a introduit auprès de la commune une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'établissement d'un terrain de sports sur le lot A de l'îlot 167. Le 10 janvier 2005, la commune a refusé ce permis notamment pour les motifs suivants:

« (...) Attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ainsi que dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol de l'îlot 167 "Sacré Coeur" Ilot A (A. R. du 28/03/1991) en zone minimum de jardin accessible au public;

Considérant que l'aménagement d'un terrain multi-sports n'est pas conforme à l'article 11 du Plan Particulier d'Affectation du Sol relatif à la zone de jardin accessible au public;

Considérant que cet article stipule que cette zone est destinée à une aire de repos et que les arbres y existant doivent être préservés;

Considérant que les permis d'urbanisme délivrés pour la construction de logements, rue Africaine et rue du Tabellion, prévoient un passage vers cette zone (..).»

Ce refus n'a fait l'objet d'aucun recours.

Le 1^{er} mars 2005, l'a.s.b.l. Maison du Sacré-Cœur d'Ixelles a cité la s.a. Virgilius à comparaître devant le tribunal de première instance de Bruxelles afin, notamment, de l'entendre condamner à établir dans les bâtiments existants une infrastructure sportive accessible à l'école (le Centre scolaire Ma campagne), ou, à défaut établir un terrain multisport de la dimension d'un court de tennis à la limite séparative des propriétés et accessible à l'école pendant les heures de classe.

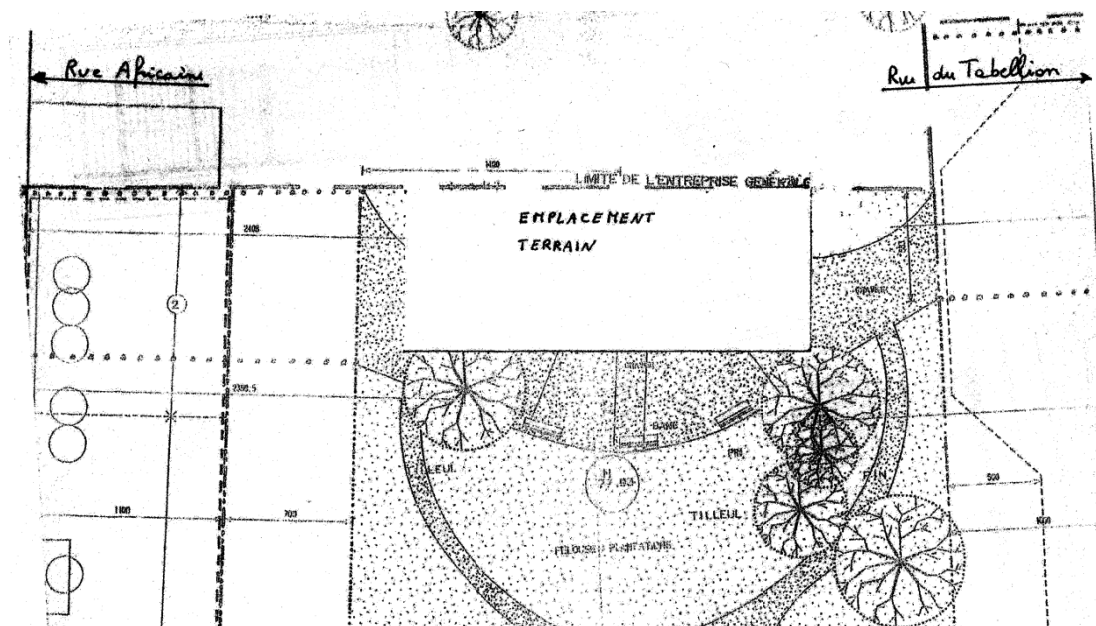
En 2006, la s.a. Immo Max a réalisé un aménagement du passage public en concertation avec la commune. Ce passage a été fermé par la suite compte tenu de problèmes de sécurité liés à son usage.

Le 20 mars 2015, la s.a. Virgilius a adressé le courrier suivant au collège des bourgmestre et échevins:

« (...) je fais suite à mes récents entretiens avec vos services de l'urbanisme et vous prie de trouver sous ce pli une demande d'avis de principe pour l'aménagement d'un terrain multi-sports à la limite séparative des lots A et B de l'îlot 167 d'Ixelles et l'aménagement d'une clôture le long de la rue Africaine dans le lot A de l'îlot 167 de la commune d'Ixelles, ainsi que 2 plans d'implantation pour les aménagements demandés.

Ce projet vous est présenté dans le but d'améliorer l'agrément et la sécurité des habitants du quartier. (...)».

Ce courrier est accompagné du plan suivant qui localise l'emplacement du terrain de sport:



Il est aussi accompagné d'une annexe rédigée comme suit:

« Demande d'avis de principe pour:
1) l'aménagement d'un terrain multi-sports.
2) l'aménagement d'une clôture le long de la rue Africaine dans le lot A de l'îlot 167 de la commune d'Ixelles.

1) Aménagement d'un terrain multi-sports.

Le 28 mars 1991, la "Maison du Sacré-Cœur d'Ixelles" a obtenu l'approbation du p.p.a.s. du Lot A de l'îlot 167 d'Ixelles.

Cette approbation était la condition suspensive pour la signature d'un contrat de vente avec la Virgilius SA, contrat que la Virgilius SA a effectivement signé avec "La Maison du Sacré-Cœur d'Ixelles" le 29 mai 1991.

Dans les conditions particulières de ce contrat il était mentionné: "À défaut pour l'acquéreur d'établir dans les bâtiments existants une infrastructure sportive accessible à l'école (le Centre scolaire Ma Campagne) celui-ci s'engage à établir un terrain multi-sports, de la

dimension d'un court de tennis, à la limite séparative des propriétés et accessible à l'école pendant les heures de classe".

Donc, étant donné que le p.p.a.s. était la condition de base de l'acte de vente, la Maison du Sacré-Coeur d'Ixelles a vendu un terrain avec un p.p.a.s. qui ne pouvait pas, en principe, être en contradiction avec les conditions prévues dans l'acte de vente.

Or, depuis plusieurs années les projets immobiliers objet du p.p.a.s. sont terminés, la zone minimum de jardin accessible au public prévue à l'article 11 du dit p.p.a.s. a été réalisée et la commune ne l'a pas prise en charge. À cause de cela il s'est créé un dangereux "*no man's land*" au centre de l'îlot 167.

Nous vous proposons dès lors une réorganisation fonctionnelle de cette zone y compris l'aménagement d'un terrain multi-sports à la limite séparative du lot A et du lot B de l'îlot 167, qui pourrait réaffecter cette zone en un lieu effectif d'utilité publique et un point de détente sportive sécurisé.

L'établissement de ce terrain multi-sports respectera le p.p.a.s. sur le plan urbanistique et fonctionnel.

D'un point de vue urbanistique, cette implantation n'est pas en contradiction avec le p.p.a.s., étant donné que l'article 11 du p.p.a.s. prévoit en effet:

- l'aménagement futur sera en accord avec la commune;
- l'aire de repos aura une surface minimum de 330 m² (Étant donné que la surface de la zone de jardin accessible au public est au total de environ 600 m², même avec un terrain de sports de 190 m², la surface prévue au p.p.a.s. sera garantie.);
- les arbres existants repris au plan de destination n° 2375 seront préservés;
- la zone minimum de jardin accessible au public ainsi que le terrain multi-sports seront accessibles depuis les rues Africaine et Tabellion en les mettant en communication.

Toutes ces conditions seront respectées par l'implantation de ce terrain multi-sports.

En outre, on veillera à ce que le drainage du terrain multi-sports sera assuré.

Du point de vue de l'exploitation, le terrain multi-sports pourra être exploité par le Centre scolaire Ma Campagne pendant certaines heures de classe et, pour le reste, par les occupants de la copropriété Le Jardin de Ma Campagne et par les habitants de la commune y compris les week-ends. L'entretien du terrain multi-sports sera garanti par ses utilisateurs et en tous cas il ne sera pas à la charge de la commune d'Ixelles.

Une convention entre la copropriété et la commune d'Ixelles régira ces règles d'exploitation y compris l'éclairage et les heures de fermeture du terrain multi-sports ainsi que les heures de passage entre la rue Africaine et la rue Tabellion, en améliorant de manière significative la sécurité de la zone minimum de jardin accessible au public.

2) Aménagement d'une clôture le long de la rue Africaine dans le lot A de l'îlot 167 de la commune d'Ixelles,

Le jardinet le long de la rue Africaine faisant partie du Lot A de l'îlot 167 a été l'objet de nombreuses plaintes auprès de la police par les habitants du quartier à cause de la présence pendant la soirée et la nuit de bandes de jeunes souvent adeptes du trafic de drogue.

Cette présence engendre un état de grave insécurité pour les citoyens ainsi que de graves dérangements à la paix publique et au repos nocturne. Pour remédier à cet état de choses, nous vous proposons l'établissement d'une clôture en métal le long de la rue Africaine ainsi qu'entre les bâtiments 412 B et 412 A chaussée de Waterloo.

Nous avons prévu 2 portails ouvrants, un du côté de la chaussée de Waterloo, l'autre du côté de la rue Africaine. Les heures de fermeture de ces portails seront convenues avec la commune d'Ixelles et réalisées par les soins des exploitants commerciaux de la copropriété "Les jardins de Ma Campagne" ainsi que par le concierge de cette même copropriété.»

Le 14 décembre 2015, le collège des bourgmestre et échevins émet un accord de principe sur la demande de la s.a. Virgilius, moyennant le respect de certaines conditions, parmi lesquelles l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Le 14 juillet 2016, la commune accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la s.a. Virgilius et ayant pour objet l'aménagement d'un terrain multi-sports sur le bien sis entre la rue Africaine et la Rue du Tabellion, cadastré section B 290, n° C/13. Le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS. Il est situé en zone minimum de jardin accessible au public au p.p.a.s. de l'îlot 167 A «Sacré-Cœur» approuvé en date du 28 mars 1991.

La note explicative déposée à l'appui de la demande renseigne que les projets immobiliers visés par le p.p.a.s. de l'îlot 167 sont terminés depuis plusieurs années, à l'exception d'une zone qui doit encore faire l'objet d'aménagements d'autant plus nécessaires que la sécurité publique est mise à mal. Elle précise que la demande de permis concerne la zone de passage public située entre la rue Africaine et la rue du Tabellion qui est fermée depuis plus de 10 ans et qui se trouve à l'état d'abandon. Il est proposé une réorganisation fonctionnelle de cette zone qui comportera l'aménagement d'un terrain multi-sports à la limite séparative du lot A et du lot B de l'îlot, permettant de créer ainsi un lieu effectif d'utilité publique assorti d'un point de détente sportif sécurisé.

La note précise également ce qui suit:

« Pour ce qui concerne en particulier le terrain multi-sports, son utilisation sera réservée au Centre Scolaire Ma Campagne pendant certaines heures de classe et, pour le reste, aux occupants de la copropriété Les Jardins de Ma Campagne et aux habitants de la commune. Le terrain multi-sports sera réalisé en béton et son éventuel revêtement sera conforme aux *desiderata* attendus de la commune. Son entretien ne sera pas à charge de la commune».

Bien que la demande ne fasse pas l'objet d'une enquête publique, elle suscite 18 lettres de réclamations et 34 lettres de pétition. Le 3 octobre, la commune refuse le permis sollicité pour les motifs suivants:

« – attendu que la demande tend à aménager un terrain de sport entre la rue Africaine et rue du Tabellion;
– attendu que le site est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial ainsi que dans les limites du Plan Particulier

d'Aménagement du Sol de l'îlot 167 A "Sacré-Coeur" approuvé en date du 28 mars 1991;

- considérant qu'un passage public entre la rue Africaine et la rue du Tabellion a été imposé et décrit par le plan et les prescriptions littérales du Plan Particulier d'Aménagement du Sol de l'îlot 167 lot A;

- que ce passage et ses aménagements ont été réalisés suivant le permis d'urbanisme n° 49/2001, délivré le 17 décembre 2001, et répondaient au prescrit du plan particulier;

- attendu que la société Virgilius, en signant le contrat de vente avec "la Maison du Sacré-Coeur d'Ixelles" le 29 mai 1991, s'engageait à respecter une condition particulière: "À défaut pour l'acquéreur d'établir dans les bâtiments existants une infrastructure sportive accessible à l'école celui-ci s'engage à établir un terrain multi-sports, de la dimension d'un court de tennis à la limite séparative des propriétés et accessibles à l'école pendant les heures de classes";

- que cette condition d'établir à titre principal, une infrastructure sportive accessible à l'école et ce, à l'intérieur des bâtiments existants – engageant les parties contractantes mais pas la commune et relevant du droit civil – n'a pas été respectée et explique l'objet de la présente demande;

- que le p.p.a.s., dans son article 5a admet l'aménagement de surfaces de loisirs et sports, en zone de construction fermée, situées au niveau du sous-sol du bâtiment de la rue du Tabellion sur une surface maximum de 300 m²;

- considérant que le Plan Particulier d'Aménagement du Sol prévoit en son article 11 que la zone de jardin accessible au public doit être au minimum celle représentée au plan de destination, l'aire de repos minimum devant être de 330 m², la limite de celle-ci étant indicative et devant être fixée définitivement en accord avec la commune;

- que suivant les plans du permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2001 à la société Immo Max la zone concernée présente une superficie d'environ 382 m² à laquelle s'ajoute le passage depuis la rue Africaine d'environ 66 m²;

- que le plan approuvé dans le cadre de la construction des immeubles rue du Tabellion ne répondant pas strictement aux limites du plan particulier, l'aménagement de cette zone pourrait être modifié et, le cas échéant, agrandi;

- que le jardin public aménagé présente par conséquent une superficie plus importante que celle demandée par le Plan Particulier d'Aménagement du Sol et que certaines limites ne correspondent pas à celles fixées par celui-ci;

- considérant que la demande propose une réorganisation fonctionnelle de cette zone minimum de jardin accessible au public, y compris l'aménagement d'un terrain multi-sports à la limite séparative entre le site couvert par le plan particulier et la propriété voisine;

- que cet espace garderait son utilité publique et proposerait en outre l'aménagement d'un terrain multi-sports destinés à des jeux et sports pour enfants;

- que, suivant la demande, le terrain de sport aurait une dimension de 190 m², et les arbres à maintenir suivant le plan particulier seraient également préservés et la zone minimum de jardin accessible au public et le terrain multi-sports seraient accessibles depuis les rues Africaine et Tabellion en les mettant en communication;

- que la demande n'est par conséquent pas contraire aux dispositions du p.p.a.s. dans la mesure où l'établissement d'un terrain de sport n'est certes pas prévu par les prescriptions du p.p.a.s., lesquelles

font uniquement référence à l'établissement d'une aire de repos de minimum 330 m², ce qui est envisagé par le promoteur;

- considérant que la demande ne devait pas faire l'objet de mesures particulières de publicité, conformément à l'article 67 du CoBAT qui précise qu'un plan particulier approuvé après le 1^{er} janvier 1981, dispense les demandes de permis d'urbanisme des mesures particulières de publicité requises par le Plan Régional d'Affectation du Sol;

- considérant que la demande nécessite l'abattage d'arbres;

- que ceux-ci ne sont néanmoins pas des arbres à hautes tiges de sorte qu'ils ne nécessitent pas de permis d'urbanisme;

- considérant cependant que suite à l'introduction de ce permis d'urbanisme, et malgré l'absence d'enquête publique, 18 lettres de réclamations et 34 lettres de pétition ont été introduites;

- que ces réclamations exposent le fait que le projet va réduire la surface de l'espace vert que représente le jardin commun, risquant de nuire à la sécurité de tous si le passage est ouvert au public; que contrairement à ce qui est mentionné dans le dossier de demande de permis, le demandeur de ce dernier ne représente pas les autres copropriétaires du complexe jardin Ma Campagne; que la société Virgilius n'a pas consulté le conseil de gérance ni l'assemblée générale et n'a pas de mandat pour représenter les autres copropriétaires, sur le fait que le passage public a été construit dans la limite entre l'école et la copropriété après concertation entre les copropriétaires et la commune, que ce dernier est entretenu par la copropriété et a dû être fermé pour des raisons de sécurité; que le PPA ne prévoit pas de terrain de sport mais le maintien d'un espace vert; que le PPA prévoit que l'entretien du passage est à charge de la commune mais que suite à ce permis, celui-ci sera à charge de la copropriété; que la présence d'un terrain de sport réduirait la valeur des propriétés riveraines; que, si l'acte de base mentionne la possibilité de créer à cet endroit un terrain de sport, il ne prévoit pas son utilisation publique mais limite cet usage au profit de l'école; que les modifications des parties communes (jardin commun) requièrent l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires; sur le fait qu'un terrain de sport est inadapté à cet endroit vu la nature résidentielle du complexe; que la modification du passage public approche ce dernier des façades arrières des immeubles;

- considérant que par courrier du 15 septembre 2016, le conseil du demandeur de permis invoque notamment la compatibilité et l'intérêt de l'établissement d'un terrain multi-sports, tel que prévu dans la demande, dans la zone de jardin accessible au public concernée;

- considérant que, suite à une visite effectuée sur place, il s'avère que les lieux paraissent peu adéquats à l'établissement d'un terrain de sport ouvert à tous; que la privatisation de ces lieux serait, par ailleurs, contraire au Plan particulier d'Aménagement du Sol;

- considérant que la partie publique projetée s'étend dans la zone de jardin commun de façon importante et se déplace à proximité des parties privées;

- que le plan particulier prévoyait le passage sous les immeubles, sans pour autant se trouver face aux logements;

- que le terrain de sport est construit à proximité des arrières des immeubles situés rue Africaine;

- que, vu la configuration des lieux, l'utilisation d'un tel terrain s'avère peu compatible avec le caractère résidentiel de l'îlot;

- considérant que le projet prévoit par ailleurs des travaux dont la construction d'une dalle en béton et d'une clôture pouvant mettre à mal les racines d'arbres à maintenir;

- que le dossier ne mentionne aucune mesure prise dans ce sens;

- que la clôture entourant le terrain de sport est en outre peu esthétique et peu susceptible de participer à la convivialité recherchée des lieux;
- considérant que le projet nuit aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet est contraire au principe de bon aménagement des lieux».

Le 31 octobre, la s.a. Virgilius introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce recours est notamment motivé par le fait que la demande vise à exécuter l'article 11 du p.p.a.s. de l'îlot 167 qui prévoit l'aménagement d'une zone de jardin accessible au public le long de la limite entre le lot A et le lot B. La s.a. Virgilius soutient que l'insertion d'un terrain de sport dans la zone de jardin est rendue possible par le p.p.a.s., que le projet est le fruit de l'exécution de l'accord de principe négocié avec l'autorité communale, que les copropriétaires opposés au projet sont minoritaires et que le projet est compatible avec le p.p.a.s. en ce qu'il prévoit l'ouverture d'un passage, que sans le projet, la zone resterait en friche avec encore davantage de danger pour la sécurité publique et la salubrité publique vu l'absence de contrôle de la commune, de la copropriété, ou encore de l'école, que le projet serait compatible avec le caractère résidentiel de l'îlot. Elle reconnaît que son projet entraîne une réduction de la taille «du jardin commun» et souligne par ailleurs «qu'initialement, afin précisément d'opter pour une solution la plus respectueuse des arbres, le terrain multi-sports a été proposé en terre battue. Suite à une discussion avec la commune, le béton a été retenu. Dans l'hypothèse où l'autorité souhaite privilégier l'utilisation de la terre battue, la requérante y consent».

Le 12 janvier 2017, le collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale émet l'avis défavorable suivant sur la demande:

« Considérant que la partie du site concernée se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 "ÎLOT 167A chaussée de Waterloo, rue du Tabellion, rue Africaine", approuvé le 28 mars 1991;

Considérant que la zone concernée se trouve, également, dans la zone de protection UNESCO du musée Horta et dans les 50 m de 14 arbres remarquables;

Considérant que l'îlot 167 précité se divise en deux lots, à savoir le lot A et le lot B. Alors que le lot A, bordé par la chaussée de Waterloo, la rue Africaine et la rue du Tabellion se compose de sept zones d'affectation différentes du p.p.a.s., le lot B est réservé à l'École du Centre Scolaire de Ma Campagne;

Considérant que la demande porte sur la partie de la zone A qui borde la zone B; qu'elle vise à réorganiser, en intérieur d'îlot, la zone minimum de jardin accessible au public prévue par le p.p.a.s. en aménageant, principalement, un terrain de sport en béton de 190 m² à la limite séparative avec l'école; que, selon la requérante, l'utilisation de ce terrain multi-sports *"serait réservé au Centre scolaire Ma Campagne voisin pendant certaines heures de classe et, pour le reste, aux occupants*

de la copropriété Les Jardins de Ma Campagne et aux habitants de la commune.”

Considérant que cette demande a pour objectif de permettre à la s.a. Virgilius de remplir les engagements qu'elle a contractés lors de l'acquisition de l'ensemble immobilier sis sur le lot 1; qu'en effet, dans l'acte notarié du 29 mai 1991 établi avec “la Maison du Sacré-Cœur d'Ixelles”, une condition particulière imposait que “à défaut pour l'acquéreur d'établir dans les bâtiments existants une infrastructure sportive accessible à l'école (le Centre Scolaire Ma Campagne), celui-ci s'engage à établir un terrain multi-sports, de la dimension d'un court de tennis, à la limite séparative des propriétés et accessible à l'école pendant les heures de classe”;

Que, dans son recours, la requérante assure que, dans le cadre des différents blocs de l'ensemble immobilier et compte tenu de la démolition de certains bâtiments existants, il n'a pas été possible d'intégrer l'infrastructure sportive dans les bâtiments;

Considérant qu'en vertu de l'article 11 du p.p.a.s. relatif à la zone minimum accessible au public, cette zone sert à établir une zone de repos d'une superficie de minimum 330 m² strictement réservée aux piétons, équipée de mobilier urbain, à savoir des bancs et poubelles et accessible depuis les rues africaine et du Tabellion par deux zones de passage accessibles au public éventuellement prévues en partie sous les bâtiments; que les aires d'accès seront réalisées au moyen de dalles et auront une largeur minimum de 3,50 m et la clôture faisant la limite entre le lot A et le lot B de l'îlot 167 devra être matérialisée par un mur en maçonnerie; que les objectifs poursuivis par l'article 11 du p.p.a.s. font de cette affectation de zone de repos une donnée essentielle dudit plan à laquelle il ne peut être dérogé;

Considérant qu'actuellement, les aménagements de cette zone accessible au public, qui sont réalisés en conformité avec le permis d'urbanisme n° 49/2001 délivré en décembre 2001 à la s.a. Immo Max et occupent une superficie d'environ 382 m² à laquelle s'ajoute le passage depuis la rue Africaine d'environ 66 m², respectent le prescrit du p.p.a.s.;

Considérant que la présente demande déroge à l'article 11 du p.p.a.s. dans la mesure où l'aménagement d'un terrain de sports, sur environ la moitié de la superficie de cette zone accessible au public, fera perdre à celle-ci sa fonction première d'aire de repos à laquelle elle est destinée; que, par définition, l'exercice d'activités sportives contredit la notion même d'aire de repos;

Considérant qu'il s'ensuit que la demande ne peut être acceptée;».

Le 3 mai, la s.a. Virgilius a répondu à l'argumentation développée dans cet avis par:

- une précision concernant le type de revêtement choisi pour l'aire de sport,
- la correction d'une erreur dans la perception du projet concernant la conformité de la demande avec le prescrit de l'article 11 du p.p.a.s.,
- et la correction d'une erreur dans la perception du projet concernant le respect de la fonction principale de la zone qui demeure une aire de repos.

Elle a communiqué au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale un nouveau plan n° 01 daté du 30 mai 2017, qui renseigne pour le terrain de sport en projet, une «dalle de béton armé + revêtement synthétique»

Le 6 juillet 2017, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a délivré, sur recours, le permis d'urbanisme sollicité par la s.a. Virgilius, «sur base de plans modifiés». Il s'agit de l'acte attaqué; son préambule contient une relation de la procédure suivie, puis la motivation suivante:

« Considérant que la demande a pour objet l'aménagement d'un terrain de sport à l'intérieur de l'îlot situé entre la chaussée de Waterloo et les rues Africaine et du Tabellion,

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 "Îlot 167 Lot A", illustré par un plan de destination n° 2375, et approuvé par arrêté royal du 28 mars 1991; que ce p.p.a.s. est complété par une convention signée les 11 janvier et 2 mai 1991 entre la requérante et la commune d'Ixelles, portant sur la "rénovation du lot A faisant partie de l'îlot 167";

Considérant que l'îlot 167 se compose de 2 lots, un lot A, objet de la présente demande, ainsi qu'un lot B réservé à l'école du Centre scolaire Ma Campagne; que cet îlot est délimité par la chaussée de Waterloo ainsi que les rues Africaine, Américaine et du Tabellion;

Considérant que le lot A précité, d'une superficie de 9.303 m², est divisé en 7 zones d'affectation selon le p.p.a.s. de 1991, parmi lesquelles deux zones de construction fermée longeant respectivement les rues Africaine et du Tabellion, ainsi qu'une zone de rénovation parallèle à la chaussée de Waterloo, toutes bordées d'une zone de cours et jardins privés; qu'entre ces trois blocs s'étend une vaste zone de parc qui prend fin, en direction de la rue Américaine, avec le tracé d'une zone minimale de jardin accessible au public, située le long de la limite séparative entre les lots A et B; que cette zone de jardin public est traversée, de part en part, par un passage donnant sur les rues Africaine et du Tabellion;

Considérant que l'article 11 du p.p.a.s. de 1991 prescrit que la zone minimale de jardin public sera aménagée de façon à y établir une aire de repos d'une superficie d'au moins 330 m² et qu'elle sera équipée de mobilier urbain (bancs et poubelles); que cette disposition prévoit également que cette aire de repos sera aménagée par le secteur privé et entretenue par l'administration communale, et que sa délimitation, telle que figurant dans le plan de destination n° 2375, constitue un périmètre *a minima* et qu'elle est indicative pour le reste, son tracé définitif devant faire l'objet d'un accord avec la commune;

Considérant que la requérante a acquis le lot A en date du 29 mai 1991, conformément à la vente enregistrée entre cette dernière et le vendeur, l'ASBL "Maison du Sacré-Cœur d'Ixelles"; qu'une clause a été insérée par les parties lors de la signature, le 4 octobre 1989, du compromis qui a précédé la vente, selon laquelle "*à défaut, pour le promoteur, d'établir dans les bâtiments existants une infrastructure sportive accessible à l'école, celui-ci s'engage à établir un terrain multi-sports, de la dimension d'un court de tennis, à la limite séparative des propriétés, et accessible à l'école pendant les heures de classe*";

Considérant que suite à cette vente, des permis d'urbanisme ont été délivrés en 1993 pour la rénovation des bâtiments situés sur la chaussée de Waterloo, et en 2001 et 2006 pour la construction d'immeubles à logements multiples, érigés le long des rues Africaine et du Tabellion;

Considérant que la limite de la zone minimale de jardin accessible au public, définie à l'article II du PPAS de 1991, aurait dû être définitivement fixée à l'issue de la procédure de permis autorisant la construction des immeubles d'habitation de la rue du Tabellion; qu'en effet, la mise en œuvre du permis délivré le 3 décembre 2001 à la s.a. IMMO MAX, agissant comme tiers promoteur, était soumise à la réalisation de trois conditions suspensives, parmi lesquelles celle obligeant la requérante et la commune à trouver un accord ferme et définitif quant à la manière pour la première d'assumer les engagements contractés envers la seconde aux termes de la convention signée le 11 janvier 1991;

Considérant que cette convention complète le PPAS de 1991 en ce qu'elle concrétise les obligations du "secteur privé" évoqué dans le plan précité; qu'en tant que promoteur du projet de rénovation de l'îlot 167 A, la requérante a souscrit à des obligations précises en termes d'aménagement du site; que l'on peut lire à l'article 2.3 de cette convention que *"le promoteur s'engage à [...] réaliser les travaux d'aménagement de zones de parcs et de cours et jardins accessibles au public dès que le parachèvement des constructions des bâtiments le permettra. [...] Il aménagera à ses frais une zone minimum de jardin accessible au public ainsi que les accès prévus au PPA après accord de la commune sur les projets de plans. Cette zone sera aménagée dans une optique de qualité tant en ce qui concerne le mobilier urbain que les plantations, le revêtement, les diverses clôtures avec le parc, les cours et jardins. Celles-ci devront répondre aux prescriptions urbanistiques du projet de PPA. Les arbres à haute tige existants devront obligatoirement être maintenus. Cette zone reliera les rues Africaine et du Tabellion et devra comprendre une aire de repos de minimum 330 m² [...]"*;

Considérant que la demande, en ce qu'elle vise l'aménagement définitif de la zone de jardin public, tend à réaliser l'obligation exposée plus haut, contractée par la requérante envers la commune; qu'en sollicitant de pouvoir construire un terrain multi-sports dans le périmètre de cette zone, la requérante poursuit également l'exécution de l'engagement pris à l'égard de l'ASBL Sacré-Cœur d'Ixelles lors de la signature du compris de vente du lot A; que, ce faisant, le projet empiète sur la zone de parc qui s'étend en intérieur d'îlot et a pour conséquence de rapprocher la zone de jardin public et le passage qui le traverse des habitations et jardins privés des rues Africaine et du Tabellion;

Considérant que la requérante avance que l'aménagement d'un terrain multi-sports, le long de la limite séparative entre les lots A et B, respecterait le p.p.a.s. de 1991 dans la mesure où son article 11 impose l'installation d'une aire de repos d'au moins 330 m² dans la zone de jardin public, sans exclure la présence d'aménagements supplémentaires; que, vu le caractère indicatif de sa délimitation, cette zone de jardin public pourrait être élargie afin d'inclure ledit terrain multi-sports et d'y maintenir une aire de repos répondant à la surface minimale requise; qu'en prévoyant une aire de repos de 348 m², le permis sollicité serait, par conséquent, conforme aux prescriptions du p.p.a.s. précité;

Considérant que la commune partage une vision identique; qu'en effet, elle estime dans sa décision du 3 octobre 2016 que la demande n'est pas contraire au p.p.a.s., *"dans la mesure où l'établissement d'un terrain de sport n'est certes pas prévu par les prescriptions du p.p.a.s., lesquelles font uniquement référence à l'établissement d'une aire de repos de minimum 330 m², ce qui est envisagé par le promoteur"*; qu'alertée par les nombreuses réclamations introduites par les habitants du lot A, elle a refusé le permis sollicité uniquement en raison de la contrariété du projet avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que la commune se déclare par ailleurs étrangère aux conventions de nature civile, conclues entre parties contractantes dans le cadre de la vente du lot 167 A; qu'elle avance que l'aménagement d'une infrastructure sportive, accessible à l'école pendant les heures de classes, constitue un engagement souscrit par la requérante à l'égard du Centre scolaire, qui n'oblige nullement la commune dans le cadre de la présente demande de permis;

Considérant qu'un tel positionnement méconnaît les antécédents du projet soutenu par la requérante; que selon les articles 7 et 12 de la convention précitée du 11 janvier 1991, signée entre celle-ci et la commune en complément des prescriptions du p.p.a.s. de l'îlot 167 A, ce *“contrat est conclu sous la condition suspensive de la réalisation des conditions suspensives contenues au compromis de vente [...]”* et que *“font partie intégrante [du présent contrat] [le] compromis de vente du 4/10/89 et ses avenants du 4/10/89, 11/12/89, et 27/9/90”*; qu'il en ressort que la commune n'ignorait pas la nature de l'obligation de la requérante quant à la création d'un terrain de sport au profit de l'école voisine, que ce soit sous la forme d'un réaménagement dans un bâtiment existant ou, à défaut, d'un nouvel aménagement situé à la limite séparative entre les lots A et B; qu'elle a même inscrit, en accord avec la requérante, les conditions de cette vente au cœur des engagements pris entre cette dernière et les autorités communales;

Considérant que, bien que la délivrance des permis d'urbanisme procède de la seule application des lois et règlements relatifs à l'urbanisme et l'aménagement du territoire et qu'elle n'a pas pour objet de faire respecter les droits et obligations qui résultent de conventions privées, le Gouvernement constate qu'une lecture conjointe du p.p.a.s. de 1991 et de la convention précitée du 11 janvier 1991 s'impose afin de mieux saisir les tenants et les aboutissants du projet initié en 1989 avec la signature du compromis de vente du lot A; que participant de ce projet, placé sous la houlette des autorités communales, le lotissement de l'îlot 167 et la confection du p.p.a.s. le concernant, préalables nécessaires à la cession du lot A des mains d'une structure d'enseignement scolaire à celles d'un promoteur privé, à charge pour ce dernier de remplir les objectifs préconisés par la commune sur le site – *“améliorer les problèmes posés par la recherche d'un habitat de qualité, la circulation, le parking, l'hygiène et la sécurité contre l'incendie”* (préambule de la convention du 11 janvier 1991) – et de répondre à la demande légitime de l'établissement scolaire de disposer d'une infrastructure sportive pour ses élèves;

Considérant que, dans cette perspective, le jardin accessible au public et son aire de repos d'au moins 330 m², visés à l'article 11 du p.p.a.s. de 1991, doivent être tenus plus généralement pour une zone de détente et de loisirs mise à la disposition des habitants et riverains du lot A, ainsi que des élèves de l'école voisine; que cet espace est suffisamment important pour que sport et repos s'y côtoient harmonieusement, prolongé, d'une part, par les zones de parc et de jardins privés qui s'étendent entre les immeubles d'habitation du lot A et d'autre part, par la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public présente sur lot B, à savoir le Centre scolaire Ma Campagne;

Considérant qu'aux termes de l'article 11 du p.p.a.s. précité, le tracé du jardin public dans le plan de destination n° 2575 est provisoire et doit être définitivement arrêté lors de l'aménagement de cette zone; que le cas échéant, celui-ci peut donc être élargi, par exemple afin de permettre un meilleur accueil des infrastructures projetées, aire de repos *stricto sensu* et terrain de sport;

Considérant que la requérante a déposé des plans modificatifs d'initiative le 6 juin 2017, en application de l'article 173/1 du CoBAT;

Que le dépôt de plans modificatifs est irrévocable et produit leur substitution de plein droit aux plans antérieurs. Ces plans modifiés n'affectent par ailleurs pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans précédents;

Que les modifications portent exclusivement sur le réaménagement de la zone de repos en un jardin d'agrément;

Considérant que le cheminement est implanté entre la clôture du terrain de sport et le jardin d'agrément plantés d'arbres et de végétation vivace;

Que le jardin d'agrément, bien que séparé du jardin commun de la copropriété par une clôture et une haie, se situe dans la continuité paysagère de ce dernier;

Que cet aménagement permet de contenir la fréquentation de la zone de repos autour du terrain de sport, de manière à préserver l'intimité des occupants de la copropriété voisine;

Considérant que l'aménagement proposé de la zone de repos se conforme à l'optique de qualité dans laquelle celle-ci doit s'inscrire selon les termes de la convention du 11 janvier 1991, cela "tant en ce qui concerne le mobilier urbain que les plantations, le revêtement, les diverses clôtures avec le parc, les cours et jardins" (engagement du promoteur énoncé à l'article 2.3, 6), 4^e al. de la convention susvisée)».

Cette décision a été notifiée à la commune d'Ixelles par un courrier du 18 juillet 2017, réceptionné le 19.

IV. Intervention

Considérant que la s.a. Virgilius demande à intervenir à la cause; qu'étant la bénéficiaire de la décision attaquée, elle a intérêt à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention;

V. Recevabilité

A. Position de la partie adverse

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours au motif que l'ampleur du projet est particulièrement réduite et concerne l'aménagement d'une toute petite zone située dans un grand intérieur d'îlot, non visible depuis l'espace public environnant, de sorte que la notion d'aménagement du territoire ne trouve pas à s'appliquer; que d'autre part, la requérante ne conteste pas que le projet met à exécution et concrétise le p.p.a. «îlot 167-lot A» et les conventions y relatives et qu'il respecte bien les prescriptions de celui-ci; que l'atteinte à la quiétude des copropriétaires de l'îlot invoquée par la commune ne relève pas de la notion d'aménagement du territoire pouvant justifier son intérêt;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant qu'une commune a intérêt, compte tenu des pouvoirs qui lui sont accordés en matière d'urbanisme, à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire, particulièrement lorsqu'elle a refusé la demande de permis d'urbanisme en première instance administrative; que, par ailleurs la parcelle de terrain concernée par le projet est reprise au sein du p.p.a.s. «de l'îlot 167 lot A», dans la zone minimum de jardin «accessible au public» visée à l'article 11 de ce plan, qui prévoit notamment que l'aménagement de cette zone ainsi que sa limite et ses aires d'accès seront fixées définitivement en accord avec la commune, qu'elle sera entretenue par l'administration communale suivant accord entre celle-ci et les propriétaires, et que son exploitation, en ce compris l'éclairage et les heures de fermeture, fera l'objet d'une convention entre les propriétaires et la requérante;

Considérant que la commune a intérêt au recours dirigé contre un permis qui autorise un projet d'aménagement d'une zone accessible au public et qui constitue, de prime abord, un espace public dont elle est garante de la sécurité et la tranquillité; que la circonstance qu'il concerne une toute petite zone du territoire communal et le fait qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public environnant, sont sans incidence à cet égard; que la requête est recevable;

VI. Sur l'urgence

A. Argumentation de la requérante

Considérant que la requérante expose que;

- le projet litigieux ne s'intègre manifestement pas au cadre bâti dans sa globalité et est de nature à susciter des nuisances pour les riverains de la résidence concernée comme cela ressort de la motivation de sa décision de refus;
- il ne répond pas au prescrit du p.p.a. en vigueur et plus particulièrement, à l'établissement de l'aire de repos et à la quiétude devant en résulter;
- l'établissement du terrain de sport n'est pas conforme aux «accords» conclus en 1991 par le promoteur et la commune;
- si elle a ultérieurement émis un accord de principe sur l'établissement d'un tel terrain, c'est au regard de la demande spécifique introduite le 20 mars 2015 qui laisse apparaître:
 - que le terrain de sport présenterait une ampleur fortement limitée par rapport au reste de la zone,
 - que le promoteur disposerait d'un accord de la copropriété,
 - et que le projet constituerait un plus pour ce qui est de la sécurité en intérieur d'îlot;
- or la demande telle que déposée laisse apparaître:

- que le projet est d'une ampleur bien plus importante que ce qui a fait l'objet de l'accord précité,
- que le promoteur ne dispose d'aucun aval de la copropriété de sorte qu'il ne dispose pas de la qualité nécessaire à la mise en œuvre de l'autorisation qu'il sollicite;
- qu'enfin, il s'avère que l'établissement du terrain de sport a pour seul but de répondre à une obligation contractuelle existante entre le promoteur et sa venderesse;
- le projet portera manifestement atteinte à l'intérieur de l'îlot: il s'agit d'un préjudice grave qui présente par ailleurs un caractère irréparable dès lors que la démolition des travaux serait aléatoire, rendant les atteintes énoncées définitives;
- la réalisation de ce préjudice est par ailleurs prévisible dès lors que le demandeur de permis entend manifestement mettre en œuvre son autorisation indépendamment de l'opposition des copropriétaires à qui, selon lui, le projet est opposable en vertu de l'acte de base;
- en outre, il s'avère que l'acte attaqué n'a pas eu égard au fait que, suivant le prescrit du p.p.a., un accord devait être trouvé entre la copropriété et la commune au sujet de l'aménagement de la zone de jardin accessible au public et de son utilisation, les modalités d'exploitation du projet devant en effet former un tout avec l'autorisation et s'inscrivant dans un cadre global;
- l'ouverture du passage n'a pu être maintenue dans le passé pour une question de sécurité et que l'implantation autorisée sans le moindre égard à cet aspect, sans se soucier des accords nécessaires à sa mise en œuvre et en outre, en indiquant que la commune serait même originairement demandeuse de celle-ci constituent une crainte sérieuse de préjudice grave;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que le projet est d'ampleur limitée; que, selon les plans déposés, il ne nécessitera l'abattage d'aucun arbre, mais seulement l'aménagement d'une aire de sport de la taille d'un terrain de tennis et destinée à être utilisée par l'école voisine;

que ce terrain ne sera pas visible de la rue et restera inaccessible au public tant qu'une convention n'aura pas été signée entre la commune et le promoteur;

qu'à la suite d'une demande du service communal des Sports, le promoteur a remplacé la dalle de béton par «une dalle coulée en caoutchouc (OPDM) et synthétique de nouvelle génération avec cristaux de sable» de couleur verte pour assurer un meilleur aspect visuel et son intégration dans le paysage;

Considérant que l'article 11 du p.p.a.s. dispose que l'exploitation de la zone minimum de jardin accessible au public – en ce compris les heures de fermeture

et l'éclairage – sera déterminée suivant un accord à régler par voie de convention entre les propriétaires et la commune; que la zone minimum de jardin accessible au public comporte un passage public qui relie les rues Africaine et du Tabellion, construit à la limite entre l'école et la copropriété les Jardins «Ma Campagne», et entretenu par la copropriété et non par la commune; que jusqu'à présent, la commune et les propriétaires des Jardins «Ma Campagne» semblent avoir décidé d'un commun accord de maintenir fermée la zone considérée, telle qu'elle a été aménagée par la s.a. Immo Max, pour des raisons de sécurité; qu'en l'absence d'accord entre la commune et les propriétaires au sujet de l'ouverture de cette zone au public, celle-ci ne pourra pas être réalisée; que d'éventuelles nuisances d'exploitation découleraient d'un tel accord et non pas directement de l'acte attaqué;

Considérant en outre que le rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée, ne paraît pas présenter de difficultés particulières, s'agissant en l'espèce d'enlever une surface synthétique et une clôture;

Considérant qu'il n'est pas établi qu'il y ait urgence à suspendre le permis attaqué;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'acte attaqué n'est pas remplie; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de suspension,

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. Virgilius est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le neuf mars deux mille dix-huit par :

M. Michel LEROY,	président de chambre,
M ^{me} Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA

Michel LEROY