

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 55.775 du 16 octobre 1995

A. 65.916/III-21.886

En cause : **DOYLE** Brenda,  
ayant élu domicile chez  
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE  
et Bernard PAQUES, avocats  
rue du Stocquoy 1-3  
1300 Wavre,

contre :

**la Commune d'Ixelles.**

Partie intervenante :

**MOLES** Gilda, épouse FREA,  
ayant élu domicile chez  
Me Jacques STEVENS, avocat  
rue des Minimes 41  
1000 Bruxelles.

-----  
**LE PRESIDENT F.F. DE LA XI<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la demande introduite le 11 octobre 1995 par Brenda DOYLE, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme 136/94-312/258 délivré le 5 septembre 1995 à Gilda FREA;

Vu l'ordonnance du 12 octobre 1995, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 13 octobre 1995 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me François JONGEN, loco Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE et Bernard PAQUES, avocats, comparaissant pour la partie requérante, M. Paul MONIN, ingénieur industriel/responsable de l'urbanisme, comparaissant pour la partie adverse, et Me Jacques STEVENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, auditeur au Conseil d'Etat;

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

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

La requérante est propriétaire d'une partie d'immeuble sise 258 chaussée de Vleurgat à Ixelles. L'immeuble est un hôtel de maître divisé en six appartements, rénové en 1991.

Dans le jardin de l'immeuble se trouve un hêtre pourpre centenaire. A environ 6 mètres du tronc de ce hêtre, en partie sous ses frondaisons, se trouve un bâtiment à l'abandon devenu la propriété de Gilda FREA sous condition suspensive de l'obtention d'un permis d'urbanisme pour sa transformation en maison d'habitation.

En janvier 1994, une première enquête publique est organisée à propos d'une première demande de permis d'urbanisme. Plusieurs copropriétaires adressent une lettre d'opposition et de réclamation qui faisait état des risques de destruction du hêtre centenaire. Le 2 février 1994, l'Echevin de l'urbanisme de la partie adverse écrit à une des copropriétaires : «théoriquement, et à supposer que l'avis des pompiers soit favorable, on peut éventuellement admettre l'installation de logements dans un

bâtiment de jardin. Néanmoins, cette latitude doit être examinée en fonction des données concrètes et des inconvénients qu'elle pourrait occasionner aux occupants d'habitations mitoyennes. Pour être effective, cette autorisation doit faire l'objet d'une dérogation spéciale du collège des bourgmestre et échevins».

Le 3 février 1994, la commission de concertation émet un avis défavorable ainsi motivé : «N'admettant pas les actes et travaux à l'intérieur de l'îlot. La commission émet un avis défavorable sur le projet introduit étant donné que la division de la parcelle n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir.»

Le 8 avril 1994, la demande de permis fait l'objet d'un avis défavorable de la part de la partie adverse, motivé comme suit :

- « 1. la parcelle de 200 m<sup>2</sup>, renseignée sur les documents de la demande de permis d'urbanisme résulte d'une division qui n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir;
- 2. opposition du propriétaire et des occupants de plusieurs appartements situés dans le bâtiment principal de l'immeuble;
- 3. surélévation trop importante du mur mitoyen 258 chaussée de Vleurgat/55 rue de l'Abbaye».

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite en novembre 1994.

Une seconde enquête publique est organisée du 21 novembre au 5 décembre 1994, et une troisième du 9 janvier au 23 janvier 1995. Le 18 janvier 1995, la requérante et d'autres copropriétaires déposent une lettre de réclamation. Il y est à nouveau fait état des risques de destruction du hêtre centenaire.

Le 7 avril 1995, le conseil de la copropriété de l'immeuble du 258, chaussée de Vleurgat, est informé par l'administration de la partie adverse de ce que la Commission de concertation a, le 8 février 1995, émis un avis

favorable «sous réserve de revoir la volumétrie, l'esthétique et la nature des matériaux dudit bâtiment, ainsi que de n'avoir aucune accessibilité des véhicules à l'intérieur de l'îlot».

Le 19 juin 1995, la partie adverse émet un avis favorable, sous condition de la stricte application des conditions de sécurité prescrites par le service des incendies de la Région de Bruxelles-Capitale et pourvu qu'aucun véhicule ne puisse avoir accès ni stationner à l'intérieur de l'îlot.

Le 25 juillet 1995, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable «sous réserve d'interdire l'accès aux véhicules à l'intérieur de l'îlot». Il autorise notamment la construction d'une nouvelle annexe de près de 27 m<sup>2</sup>, venant s'adjoindre au bâtiment actuel dont la superficie est de 46 m<sup>2</sup>.

Le permis sollicité a été délivré le 5 septembre 1995. Il s'agit de l'acte critiqué;

Considérant qu'à l'audience du 13 octobre 1995, l'avocat de Gilda MOLES, épouse FREA a déclaré que celle-ci demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que la requérante décrit comme suit le risque de préjudice grave difficilement réparable que l'exécution immédiate de l'acte critiqué emporte :

« Il ressort de plusieurs rapports convergents que l'exécution des travaux autorisés par l'acte attaqué aurait pour conséquence de porter irrémédiablement atteinte au hêtre pourpre centenaire sis juste à côté du bâtiment litigieux.

La requérante produit ainsi deux attestations émanant l'une d'un architecte paysagiste et l'autre d'une entreprise de sylviculture.

Dans la première, il est exposé : «Il s'agit d'un hêtre qui a un enracinement superficiel extrêmement sensible dans le périmètre situé en aplomb de ses branches : à toute modification du relief du sol (remblai, déblai, tranchée); à tout passage de machine dans cette zone; à tout stockage de matériau, plastique, ciment, plâtre, citerne à mazout; à toute modification du niveau de la nappe phréatique (drainage, creusement de cave, nouvelle fondation sous oeuvre, pose d'étanchéité à la base des murs). De plus, les travaux peuvent avoir une conséquence sur la stabilité de l'arbre. Malgré toutes les protections et les bonnes volontés mises en oeuvre dans pareil cas, après un ou deux ans l'arbre dépérit toujours. En un mot, il semble irréaliste de procéder à des travaux lourds d'aménagement sans mettre en péril la vie de cet arbre».

Dans la seconde, il est insisté sur l'âge de l'arbre ( $\pm 108$  ans) et sur son bon état de santé actuel. En conclusion, «il est fortement conseillé de ne pas toucher au sol sur un rayon de minimum dix mètres. En cas de tassement ou de coupe de racines, une dégradation rapide sera à prévoir entraînant à court terme l'abattage de l'arbre».

Il est donc clair que l'exécution immédiate de l'acte attaqué aurait pour conséquence de provoquer l'abattage d'un arbre remarquable. Votre Conseil a plusieurs fois reconnu que l'abattage d'arbres constituait un préjudice grave et difficilement réparable (v. notamment C.E., Wellens, n° 32.593, 11 août 1989).

C'est particulièrement le cas quand, comme en l'espèce, le caractère centenaire de l'arbre fait qu'il serait impossible de le remplacer et que sa situation en milieu urbain le rend d'autant plus exceptionnel. On sait en effet que la disparition d'un tel arbre aurait également des conséquences néfastes pour l'ensemble du biotope environnant, tant il est vrai que la survie des autres arbres voisins - et notamment ceux sis dans le jardin voisin - serait menacée par la disparition de ce hêtre pourpre»;

Considérant que le permis critiqué n'autorise pas l'abattage du hêtre;

Considérant que les documents versés aux débats indiquent que l'arbre qui est dit menacé est d'une essence dont les racines restent superficielles; que le bâtiment où le permis critiqué autorise des travaux a, dans sa partie la plus proche de l'arbre, des fondations d'une profondeur approximative de quatre-vingt centimètres, qui

seront creusées jusqu'à deux mètres cinquante; que ces travaux paraissent affecter uniquement une portion du sous-sol qui est plus basse que la zone où les racines s'étendent normalement; qu'ils ne paraissent pas susceptibles de faire du tort à l'arbre;

Considérant que la disposition des lieux ne permet pas l'accès à des engins de chantier lourds, le passage vers la rue étant tellement étroit qu'il a été en 1991, estimé inapproprié au passage de véhicules; que l'étendue du jardin dans lequel se trouve le bâtiment à rénover et à agrandir est suffisamment large pour que les moyens de transports qui seront utilisés contournent la zone dans laquelle les racines s'étendent; que, si le permis critiqué ne contient aucune condition spécifiquement destinée à protéger l'arbre, il n'en reste pas moins que les travaux devront être effectués par un entrepreneur et sous la surveillance d'un architecte, c'est-à-dire par des professionnels dont il ne peut être présumé qu'ils ne respecteront pas les règles de l'art, lesquelles commandent notamment de prendre toutes les précautions utiles en vue de ne pas nuire aux constructions et plantations existantes; que l'exécution correcte du permis critiqué ne présente pas un risque de préjudice suffisant pour ordonner la suspension;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte critiqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La demande en intervention introduite par Gilda MOLES, épouse FREA dans la procédure en référé est accueillie.

**Article 2.**

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique,  
le seize octobre 1900 nonante-cinq par :

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| M. LEROY,                  | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>me</sup> NOTEBAERT, | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. LEROY.