



Question écrite posée par Monsieur Pierre-De Permentier : Chantier Willemen.

Suite à l'interpellation citoyenne de riverains de la rue du Dries, les autorités communales ont été avisées d'irrégularités sur le chantier dit Willemen. Ce dossier bien qu'à cheval sur deux législatures, brille par son opacité et alimente les craintes des riverains. Les réponses données par le Collège s'avèrent peu satisfaisantes pour les citoyens impliqués dans ce dossier. Ce sentiment est partagé par de nombreux conseillers communaux nouvellement élus qui se retrouvent confrontés à un dossier sensible dont les rétroactes sont anciens. En application des articles 50 et 51 du R.O.I., j'aimerais interroger le Collège sur plusieurs aspects du dossier.

- 1) Quels sont les rétroactes du dossier depuis son instruction, quel était le délai de réponse (effectif et légalement prévu) pour chaque étape du dossier, ainsi que la personne ou service responsable pour celles-ci.
- 2) Que prévoit la note juridique de la Commune concernant ce dossier, en particulier la validité du permis de chantier vigoureusement contesté par les riverains. Je souhaite que celle-ci soit annexée à la réponse.
- 3) En matière de législation relative à la période de nidification, qu'est-il prévu pour le cas des chantiers ? Les photos transmises par les riverains en date du 4 juin 2019 démontrent à souhait que les arbres présents sur le chantier sont menacés par les tranchées creusées et par le béton déversé. Est-ce que ces pratiques est admise avec certitude par la législation précitée ?
- 4) Sur le plan écologique, pouvez-vous soutenir que le bétonnage des racines et l'arrachage de branches ne porte pas atteinte au patrimoine arboricole, et ce partant à la biodiversité y afférent ?
- 5) Des charges d'urbanisme à charge du promoteur sont-elles prévues considérant l'ampleur du projet ? Si oui, lesquelles ? A défaut, quelle est la motivation du Collège ?

Réponse de Monsieur Mugabo Mukunzi:

Concernant les rétroactes, vous trouverez ci-dessous l'historique de tout le dossier :

2014

Le promoteur, Willemen Real Estate, a déposé une demande de permis mixte (permis d'urbanisme pour les aspects constructions et permis d'environnement principalement pour l'exploitation du parking) visant à construire 160 logements, 79 emplacements de voiture, 76 emplacements vélos, répartis comme il suit :

- Côté chaussée de Neerstalle, une maison de repos et de soins (bâtiment AB) de 60 chambres de 1 lit et 16 chambres de 2 lits ;
- En intérieur d'ilot, une résidence-service (bâtiment C) de 25 appartements 1 chambre ; en intérieur d'ilot, un immeuble de 20 logements (bâtiment D) ;

- Côté rue du Dries 10 à 30, un immeuble de 33 logements (bâtiment E).

Une enquête publique a été organisée du 25/08/2014 au 08/09/2014 durant laquelle deux réclamations ont été enregistrées. La Commission de concertation, en sa séance du 25/11/2014 a émis un avis favorable à la majorité (avec abstention de la Présidence) sous certaines conditions.

Cette même année, le 19/12/2014, la demande de permis d'environnement a été refusé par l'autorité délivrante, Bruxelles-Environnement.

2015

Le promoteur a introduit un recours contre la décision de refus du permis d'environnement, le 20/01/2015, et a obtenu que le Collège de l'Environnement de la Région Bruxelles-Capitale abroge, le 30/03/2015, la décision prise antérieurement tout en maintenant le refus de permis d'environnement. Le 4/05/2015, Willemen Real Estate a introduit un nouveau recours auprès du Gouvernement Régional, en vue d'obtenir le permis d'environnement.

Parallèlement à cette procédure, le permis d'urbanisme a été octroyé au demandeur le 6/08/2015.

2016

Le 9/02/2016, le Gouvernement Régional a notifié sa décision prise le 28 janvier de délivrer un permis d'environnement au promoteur. A dater de ce jour, le demandeur avait 2 ans pour mettre en œuvre son permis d'urbanisme et son permis d'environnement.

2017

Le 5/10/2017, conformément à l'article 101&2 du COBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire), le promoteur a demandé et obtenu une prorogation d'un an de ses permis, date reprise jusqu'au 28/01/2019 dans les permis d'urbanisme et environnement.

2019

Le 29/01/2019, nous avons été informés que des activités avaient lieu sur le site concerné. Les services communaux sont rapidement intervenus auprès du promoteur pour lui rappeler ses obligations et lui demander des clarifications.

Il s'est rapidement avéré que la date sur laquelle s'est basée la prorogation du permis d'urbanisme est celle de la décision du Gouvernement (seul élément en possession des services communaux en ce moment-là). La date officielle de la notification de la décision du gouvernement datant, elle, du 9/02/2016.

S'agissant d'un projet « mixte », il convient de prendre en considération la dernière des deux décisions notifiées, étant ici le permis d'environnement. La prise de cours du délai de péremption du permis d'environnement est régie par l'article 59, §1er de l'O.P.E. (Ordonnance relative aux permis d'environnement) qui dispose comme suit: « L'autorité compétente fixe le délai dans lequel le permis d'environnement doit être mis en œuvre. Ce délai ne peut dépasser 2 ans à partir de la notification de la décision définitive ».

C'est donc bien la date de notification qui est à prendre en compte. Cette assertion a d'ailleurs été confirmé par Bruxelles-Environnement, que vous trouverez en annexe.

De plus, c'est également la notification qui est à prendre en compte pour les permis d'urbanisme. Conformément à l'article 101 §1er du CoBAT : « *Le permis [d'urbanisme] est*

périmé si, dans les deux années de sa délivrance le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative (...) ou, dans les cas [de travaux de construction] (...) n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre (...) ».

Le délai de péremption du permis d'urbanisme court donc à dater de la « délivrance » du permis.

L'A.G.R.B. du 3 juillet 1992 « relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme » a précisé ce qu'il convient d'entendre par la notion de "délivrance" : « *Le permis est réputé délivré au sens de l'article [101, §1er du CoBAT], à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur soit le permis lui-même, soit une attestation selon laquelle le permis a été octroyé* ».

Concernant l'élément central de l'affaire qui nous occupe depuis plus de 4 mois, à savoir le statut juridique des actes qui ont été posés avant la date butoir du 9/02/2019, il a fallu un certain temps pour que nos services puissent en faire une analyse fine car la législation et l'application de celle-ci ne sont pas aussi claires et limpides en la matière.

En effet, le COBAT, en son article 101, stipule que : « *[...] le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre* »

Les services communaux ont opposé ce texte au promoteur qui a fourni les éléments de réponse suivants :

« Pour le surplus, ma cliente doit « avoir commencé les travaux d'édification du gros œuvre » au sens de l'article 101, §1er du CoBAT pour ce 9 février 2019 prochain au plus tard afin d'éviter la péremption de son permis.

La doctrine et la jurisprudence ont précisé cette notion, le texte du CoBAT étant muet à cet égard.

Suivant la doctrine autorisée, on peut circonscrire la notion de travaux de « gros œuvre », outre le sens commun de ces termes, en faisant référence aux règles de la responsabilité civile, et plus particulièrement à celles applicables en matière de garantie décennale. Dans cette optique, entreraient dans cette notion « tous les travaux dont les malfaçons éventuelles pourraient, selon les spécialistes en matière de construction être reprochées aux responsables de chantier sur la base de la garantie décennale ».

Le T.P.I.F. de Bruxelles, quant à lui, a pu préciser comme suit ce qu'il faut entendre par « travaux de gros œuvre » :

*« il n'est pas contestable que les travaux de terrassement (en ce compris les sondages géotechniques, le relevé des canalisations existantes, les travaux de déblais et de remblais), d'assainissement du sol et de canalisations (en ce compris les travaux relatifs à la collecte, au traitement et à l'évacuation des eaux résiduelles, aux descentes d'eaux pluviales et aux canalisations des eaux usées), de protection du site et de fondation (en ce compris le battage des pieux) constituent des travaux de gros œuvre. Si ces travaux sont préalables, ils sont indispensables à l'édification des constructions envisagées, étant destinés à assurer la stabilité et la solidité desdites constructions, et tout vice quant à ce, pourrait être reproché aux différents responsables de l'ouvrage » ; Civ. Bruxelles, 30 avr. 1997. www.juridat cité par B. GORS et L. VANSNICK, « Considérations sur la péremption des permis d'urbanisme », in *D'urbanisme et d'environnement. Liber amicorum Francis Haumont, Bruxelles. Bruylant, 2015.**

« Tous les travaux destinés à assurer la stabilité et la résistance d'un bâtiment doivent être relevés comme relevant du gros œuvre » ; Civ. Bruxelles. 30 avr. 1998, R.G. n°97/AR/1857, www.juridat.

C'est cette justification qui a été analysée par nos services et qui en ont conclu qu'aucun élément ne vient la contredire.

Partant de cette justification, il ne nous est pas possible de décréter la péremption des permis sur la base de l'art. 101 du COBAT.

En revanche, puisque les actes posés avant le 7/02/2019 (date à laquelle le permis chantier a été octroyé) peuvent être considérés comme un début de chantier effectif et pas uniquement des actes préparatoires à un début de chantier (qui eux ne nécessitent pas un permis chantier), il a été demandé aux services communaux concernés de dresser un PV pour infraction.

Pour votre bonne information, lorsqu'un PV d'infraction est rédigé, il est transmis au contrevenant (Willemen en l'occurrence) et au Parquet, ce dernier a 6 mois pour instruire le dossier et, le cas échéant, infliger la sanction qu'il juge adéquat. Passé ce délai, le PV sera traité par l'IBGE – Bruxelles Environnement qui instruira, à son tour, le dossier et infligera, le cas échéant, une sanction après avoir auditionné la Commune et le contrevenant.

Concernant la note juridique dont vous mentionnez dans votre question, elle n'existe pas. L'analyse juridique du dossier est reprise ci-dessus dans les éléments retraçant l'historique du dossier.

Concernant les arbres se trouvant sur le site, actuellement l'arsenal juridique bruxellois conditionne l'abattage d'un arbre à haute tige – arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre de hauteur, et atteint 4 mètres minimum – à l'octroi d'un permis d'urbanisme.

Cet abattage ne pouvant être mise en œuvre durant la période de nidification du 1 avril au 15 août, conformément à l'article 68, de l'Ordonnance du 1er Mars 2012 relative à la conservation de la nature.

Par ailleurs, l'arrêté du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, autorise les des abattages à haute tige, sous certaines conditions (principalement, l'abattage d'arbres à haute tige conforme à l'aménagement arrêté en application d'un plan de gestion ou d'un règlement de gestion adoptés en vertu de l'ordonnance du 27 avril 1995 relative à la sauvegarde et à la protection de la nature et l'abattage d'arbres mort) et selon certaines modalités (arrêté du bourgmestre pris en urgence dans le but d'assurer la sécurité publique,...)

Aucun élément urbanistique ne prohibe les actes auxquels vous vous référez dans votre question et qui ont été constatés par les contrôleurs communaux sur place. A l'avenir, lors de l'entrée en vigueur du nouveau COBAT (1er septembre en principe), l'autorité publique pourra s'appuyer sur certains articles qui devrait clarifier les mesures à prendre lors de la mise en péril de l'arbre (sans procéder à un abattage à proprement parler).

Concernant les charges d'urbanisme, la demande de permis a été introduite à une période où il était interdit de charger le logement (la maison de repos et la résidence-service étant assimilés à du logement) donc avant l'entrée en vigueur de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme (publié au Moniteur Belge le 3 décembre 2013). En l'occurrence, l'attestation de dépôt renseigne la date du 20/12/2012.