

Interpellation de M. Cools : Les infractions commises lors de la démolition de l'ancien hôpital Edith Cavell.

M. Cools rappelle que le transfert de l'hôpital Edith Cavell d'Uccle à Delta a généré un projet privé de reconversion de son site ucclois.

Il est heureux qu'une telle initiative ait été lancée afin d'éviter le développement d'un chancre urbain dans le quartier Cavell-Vanderkindere.

Ce projet a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 6 novembre 2018 par le Fonctionnaire délégué de l'administration régionale de l'urbanisme, après avoir reçu un avis favorable de la part du Collège.

Cependant, le permis d'urbanisme délivré n'a pas été respecté par le promoteur car plus de 2.000 m² ont été démolis en trop. Ces démolitions concernent le rez-de-chaussée et les 9 étages du bâtiment principal de l'ancien hôpital.

La Région bruxelloise a dressé un procès-verbal d'infraction enjoignant l'entrepreneur et le promoteur de cesser toute démolition non-prévue par le permis d'urbanisme, d'introduire une demande de permis modificatif dans les plus brefs délais et de ne pas entreprendre la reconstruction des parties démolies sans autorisation.

Les contrôleurs du service de l'Urbanisme vérifient-ils le respect de ces injonctions par des visites régulières ?

Selon la législation, le permis modificatif pour ce dossier doit être introduit à la Région, toutes les parties impliquées ayant intérêt à ce que le chantier ne soit pas freiné par un arrêt prolongé et à ce qu'une solution équitable et respectueuse du droit soit rapidement trouvée.

Ce permis modificatif a-t-il été effectivement introduit ? Si c'est le cas, quel en est le contenu ? Sinon, quand cette introduction aura-t-elle lieu ? Vu que la zone concernée s'étend sur une superficie de 2.000 m², y aura-t-il une enquête publique ?

M. Cools suppose que le permis modificatif n'augmentera pas la superficie vouée à la construction ni la hauteur du bâtiment par rapport au permis délivré initialement. Il espère à tout le moins que le Collège y sera attentif.

Comment une infraction d'une telle ampleur a pu être commise sans être stoppée par un arrêt de chantier plus précoce de la part des contrôleurs du service de l'Urbanisme ?

Le procès-verbal d'infraction a été dressé par le Fonctionnaire délégué de la Région, alors que les fonctionnaires communaux sont aussi habilités à le dresser. L'administration régionale est-elle intervenue après avoir été alertée par les services communaux ?

Les effectifs chargés de contrôler le respect des permis d'urbanisme délivrés sont-ils suffisants ? Quelle est l'ampleur en « équivalent temps plein » du temps consacré par ces fonctionnaires à cette mission de contrôle ?

Le permis d'urbanisme pour la reconversion de Cavell prévoyait une charge d'urbanisme sous forme d'une cession d'une maison rue Vanderkindere, avec une enveloppe budgétaire destinée à financer sa reconversion en habitat groupé (co-living) pour de jeunes ménages. Où en est l'exécution de cette charge ?

M. l'Echevin Biermann répond que le permis délivré par le Fonctionnaire délégué le 6 novembre 2018 vise la création de 77 logements ainsi que l'amélioration de l'intérieur de l'îlot grâce à une réduction de 17,5% des surfaces bâties (qui passeraient de 23.541 m² à 19.435 m²) et l'aménagement d'un jardin de qualité visible depuis l'espace public.

Pour ce qui concerne les démolitions illicites, M. l'Echevin Biermann précise qu'une première plainte a été déposée au service de l'Urbanisme le 20 septembre 2019. À l'initiative des services de l'Urbanisme et de l'Environnement, cette plainte a débouché sur une visite sur place, associant contrôleurs communaux et régionaux. Aucune démolition infractionnelle n'a été constatée à cette occasion. Suite aux échanges entre la contrôleuse régionale et les contrôleurs communaux, des visites régulières du chantier ont lieu à tour de rôle. Dans ce contexte, de nouvelles plaintes ont entraîné une visite sur place, au terme de laquelle la fonctionnaire régionale a été amenée à dresser le procès-verbal le 16 octobre.

Ce procès-verbal d'infraction établit le constat d'une démolition non-conforme de 2.032 m², si ce n'est que certains éléments détruits étaient néanmoins destinés à disparaître dans le cadre du permis définitif, mais il s'agit d'une partie mineure et accessoire de la surface totale considérée.

Le nouveau permis à introduire, dont le procès-verbal d'infraction affirme l'exigence, est qualifié de permis de mise en conformité. Néanmoins, il ne peut s'agir d'une mise en conformité au sens de l'article 102/1 du

CoBAT, puisqu'un permis modificatif concerne des travaux non encore entrepris. Or, dans ce cas-ci, les démolitions avaient déjà été effectuées.

Il s'agit donc d'un permis de régularisation et non d'un permis modificatif. Selon le CoBAT, l'autorité compétente est la Région en cas de permis modificatif et la commune en cas de permis de régularisation.

Vu qu'il s'agit d'un permis de régularisation, la commune est l'autorité compétente pour délivrer le permis.

La demande de régularisation a été déposée par le demandeur le 22 novembre et a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier incomplet en date du 6 janvier. Des documents complémentaires ont été déposés par le demandeur le 11 février et sont pour l'instant à l'examen au sein du service.

Le demandeur avait joint le compte-rendu d'une consultation juridique à la note explicative de sa demande de régularisation. Entre-temps, le Collège a sollicité l'expertise d'un autre conseil juridique spécialisé en droit de l'urbanisme.

La note juridique transmise par le demandeur considérait que le permis de régularisation ne devait pas faire l'objet de mesures de publicité.

L'expert désigné par le Collège estimait pour sa part qu'il ne fallait pas de nouveau permis d'urbanisme ni de nouveau permis de régularisation, étant donné que les travaux de reconstruction consistent en la mise en œuvre exacte du permis tel qu'il a été délivré en novembre 2018.

Néanmoins, le Collège a jugé utile de passer par une procédure de permis d'urbanisme pour s'assurer que les travaux entrepris dans le cadre de cette reconstruction soient totalement conformes aux dispositions du permis délivré en novembre 2018.

Le Collège a donc décidé d'adopter une position intermédiaire, en considérant que les mesures de publicité ne sont pas nécessaires, puisque le dossier dans son intégralité a fait l'objet d'une enquête publique, mais qu'il convient quand même de passer par un permis d'urbanisme délivré par l'autorité communale.

M. l'Echevin Biermann confirme que les travaux envisagés dans le cadre de la demande de régularisation consistent exclusivement en la reconstruction des volumes démolis par erreur et sont conformes au permis délivré en novembre 2018.

Les volumes à reconstruire s'inscrivent dans l'enveloppe budgétaire déjà autorisée et il n'y a pas lieu de craindre des dérogations nouvelles par rapport aux dispositions des articles 4, 5 et 6 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme (RRU).

Trois contrôleurs engagés à temps plein sont affectés au suivi des chantiers sur le territoire communal. Le temps qu'ils consacrent aux missions de contrôle peut être évalué à 1,5 équivalent temps plein. De plus, l'administration communale compte 5 architectes ainsi que 2 architectes PEB qui peuvent également effectuer des contrôles et dresser, le cas échéant, des procès-verbaux d'infractions urbanistiques.

Pour ce qui concerne la charge d'urbanisme de l'immeuble sis rue Vanderkindere, 313, le contenu des actes de cession a fait l'objet de discussions très âpres. Un notaire a également été désigné pour accompagner le notaire du cédant dans ses démarches. Une date devrait être fixée dans le courant du mois d'avril.

M. Cools souhaite obtenir le texte des études juridiques évoquées par M. l'Echevin Biermann.

M. Cools n'est pas convaincu par l'argument selon lequel il ne faut pas de permis parce qu'on remet la situation en pristin état. Une fois qu'il y a eu démolition, on peut reconstruire à l'identique mais on ne peut restaurer la situation initiale.

M. Cools insiste aussi sur le fait qu'il faut éviter de créer un précédent dans lequel pourraient s'engouffrer des promoteurs peu scrupuleux. Par exemple, sachant que des exemptions de TVA sont liées à l'absence de processus de démolition/reconstruction, certains pourraient prétendre qu'ils se livrent à une simple rénovation pour néanmoins finalement tout démolir.

M. Cools invite également le Collège à réexaminer le dossier relatif à la clinique des 2 Alice, qui présente des analogies avec celui-ci.