



Interpellation de M. COOLS : Le permis d'urbanisme délivré pour l'ancien site de l'école des Blés d'Or.

M. Cools signale que l'ancien site de l'école des Blés d'Or, situé Dieweg 57 en intérieur d'îlot, fait actuellement l'objet d'un chantier visant à transformer en logement l'ancien bâtiment de l'école et à construire deux maisons jumelées et spacieuses, dotées de 4 chambres chacune.

Ce chantier ne se déroule pas bien et suscite de nombreuses critiques de la part des riverains. M. Cools décrit cette situation en illustrant son propos à l'aide de photographies.

La note explicative transmise par le demandeur dans le cadre du permis d'urbanisme stipulait que le chemin d'accès ne serait emprunté que par de « petits camions », alors qu'il est emprunté par des camions de minimum 32 tonnes.

Les locaux de chantier sont placés en dessous de la couronne d'arbres, en infraction avec le PPAS en vigueur.

Vu l'étroitesse du chemin, le promoteur a installé des plaques en bois sur la façade d'une des maisons riveraines, mais cela n'a pas empêché l'apparition de fissures.

En outre, il y a eu une déclaration de permis d'environnement de classe 3 en vertu de laquelle l'accès au chantier n'était pas censé se faire par le chemin des Blés d'Or mais par la rue Papenkasteel. Or, cette disposition n'est pas respectée. Il est intéressant de le noter car une grue va être placée dans ce secteur, où, comme par hasard, l'abattage d'un arbre, considéré en mauvais état, est sollicité. M. Cools espère que le Collège entreprendra des études phytosanitaires pour faire le point, eu égard au fait que l'abattage de cet arbre arrangerait bien le promoteur pour le placement de sa grue.

En réalité, le Collège a en quelques mois changé d'avis à 180 degrés sur ce projet.

Le 4 juillet 2023, le Collège accepte la reconversion du bâtiment existant en trois logements, à condition que le demandeur renonce à construire deux maisons jumelées sur la parcelle. Le 20 février 2024, sur un dossier quasi identique, il délivre un permis pour la reconversion de l'ancien bâtiment, en deux appartements cette fois-ci, et la construction des deux maisons jumelées refusée 7 mois plus tôt !

Pourtant, en juillet 2023, le Collège justifiait son refus de la construction des deux maisons jumelées comme suit : « Considérant toutefois que cette densification doit être limitée, notamment compte tenu des difficultés d'accessibilité et également de l'appréciation de l'aggravation de l'usage du chemin d'accès ». Il spécifiait aussi que « renoncer à la construction de deux maisons permet également de réduire l'emprise au sol du projet au sein d'une parcelle de fond sur laquelle il y a lieu de privilégier les qualités végétales et favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ». Il ajoutait que le gabarit projeté était trop important. Après une telle motivation, il n'est que plus surprenant que le Collège en vienne à délivrer le permis demandé pour les maisons jumelées ! Il se justifie par une visite effectuée sur place le 4 septembre 2023, à l'issue de laquelle il a estimé qu'« il y a eu une erreur d'appréciation du projet initialement déposé ».

Comment le Collège et les services communaux ne se sont pas rendu compte lors de cette visite du fait que la largeur du chemin d'accès privé était plus étroite que celle mentionnée dans la demande de permis ! Tout le charroi du chantier passe aujourd'hui par un chemin privé de 120 mètres de long dont la plus grande partie à une largeur entre 2,44 et 2,90 mètres. Cette parcelle fait partie d'un Plan particulier d'affectation du sol (le PPAS n° 29 bis) censé protéger l'alignement des tilleuls en palissade sur 80 mètres de ce chemin. La zone de protection des arbres, instaurée par le PPAS pour préserver la flore et la faune au centre de l'îlot, inclut cet alignement de tilleuls ainsi que deux chênes d'Amérique de 3,50 mètres de circonférence et 25 mètres de haut. Le fait de rouler avec un charroi de

chantier très lourd sur les racines de tels arbres menace leur existence. Pourquoi le charroi de chantier n'est-il pas calibré sur les caractéristiques de l'accès ?

Au-delà du revirement étonnant du Collège et du débat soulevé par le recours relatif à l'éventualité de dérogations au PPAS pour ce projet, introduit par des riverains auprès du Conseil d'Etat, l'absence dès le début du chantier de mesures suffisantes de protection des arbres remarquables ne manque pas d'interpeller car elle va à l'encontre du souhait d'une sauvegarde de ces arbres, partagé par tous les membres de cette assemblée.

Le Collège peut-il indiquer les motifs de son revirement dans ce dossier ? Pourquoi n'a-t-il pas imposé dès le début du chantier un calibrage du charroi compatible avec la largeur effective du chemin d'accès privé ?

M. l'Echevin Biermann estime que l'interpellation de M. Cools pose des difficultés de par la concomitance de deux préoccupations distinctes, d'une part une demande de clarification par rapport à ce que M. Cools considère – à tort selon M. l'Echevin Biermann – comme un revirement de la part du Collège, et d'autre part une interrogation quant à l'organisation du chantier, à peine évoquée dans la version originelle de l'interpellation déposée au préalable. Il est difficile de poursuivre ainsi deux fers au feu, et ce d'autant plus que les réponses à fournir à ces questions importantes mobilisent beaucoup de monde. [M. Cools conteste cette allégation]

Quand l'école Les Blés d'Or a eu l'intention de vendre, elle a voulu savoir quel était le potentiel de sa parcelle. Vu que cette parcelle est située en zone d'équipement collectif par le PPAS, elle est presque entièrement constructible et était d'ailleurs déjà fortement bâtie ou en tous cas imperméabilisée.

Plusieurs promoteurs se sont manifestés auprès de la commune jusqu'au moment où l'école elle-même a sollicité les administrations communale et régionale pour voir ce qui était possible. Le terrain étant a priori constructible, il peut être affecté à du logement.

Le Collège a reçu des demandes qui visaient jusqu'à 12 logements, puis il y a eu une demande très concrète pour 7 logements, ensuite le propriétaire du terrain a introduit une demande pour 5 logements avec une division en trois de la maison existante. On a pu convaincre le propriétaire qu'un tel projet était trop dense pour la parcelle. Alors, celui-ci a finalement opté pour la division en trois et la construction de deux maisons jumelées. Quand le dossier est revenu au Collège, celui-ci en est venu à considérer que la division en trois était probablement plus opportune, quoique les services aient estimé au terme de leur analyse qu'il valait mieux limiter à deux la division de l'immeuble existant et autoriser les maisons jumelées sur une dalle déjà existante. Le demandeur a répondu que les conditions qui lui étaient imposées en vertu de l'article 191 témoignaient d'une incompréhension de la réalité du dossier de la part du Collège. Dès lors, des membres du Collège se sont rendus sur place et ont constaté que la parcelle est grande puisqu'elle a une superficie de 28 ares, qu'elle est très boisée et que la demande faisait état de l'abattage de 5 arbres suivi de la replantation de 16 autres arbres avec la diminution significative de 38 % à 17 % du taux d'imperméabilisation en raison de la démolition de différents containers et dalles de sport. Ceci constitue une amélioration considérable.

Dans ces conditions, compte tenu de la faible densification de la parcelle et du fait que la division en trois de la maison existante entraînerait la disparition de toute une série d'éléments caractéristiques de l'architecture extérieure d'un immeuble du siècle dernier, le Collège a fini par rejoindre la proposition visant à autoriser 4 logements présentant de meilleures conditions d'habitabilité avec la construction de villas jumelées, et ce dans un plus grand respect de la maison existante elle-même, destinée à être divisée en deux.

M. l'Echevin Biermann reconnaît qu'un tel chantier entraîne des difficultés en termes d'accessibilité. Mais il s'avère que la commune n'est pas compétente pour déterminer l'assiette de la servitude d'accès du n° 57 du Dieweg. Cette matière relève en réalité de la compétence du Juge de paix, étant donné que le chemin d'accès se situe sur une parcelle privée et non dans l'espace public.

Il y a un litige quant au caractère carrossable du chemin d'accès. Certains voisins affirment que le chemin n'est pas carrossable, quoiqu'ils aient obtenu par ailleurs des permis d'urbanisme pour l'installation de places de parking qui, de facto, requièrent un chemin d'accès carrossable. D'autre part,

on constate que le chemin n'est pas en mesure d'accueillir le charroi de chantier prévu par le demandeur du permis.

M. l'Echevin Biermann est désolé pour les voisins qui ont dû introduire une requête auprès du Juge de paix pour déterminer si le chemin est carrossable et s'il peut être utilisé par le propriétaire de la parcelle, mais le Collège n'est en aucune manière habilité à intervenir

Par ailleurs, on apprend par la requête et la demande de permis d'environnement classe 3 qu'un accord aurait été conclu avec le propriétaire de la parcelle Papenkasteel 10/A pour que le charroi lourd passe par là

Quoi qu'il en soit, le Président du Tribunal de première instance a rendu une ordonnance imposant l'arrêt du chantier.

Cependant, dès que l'administration communale a été avisée par les riverains de l'installation de la rampe d'accès sur la servitude, des agents du service vert et du service de l'Urbanisme se sont rendus sur place afin de voir ce qui se passait et dresser des constats. À cette occasion, ils ont remarqué qu'on n'avait pas installé des protections pour les arbres. Des visites ont été effectuées à plusieurs reprises. Depuis lors, cette lacune a été corrigée, comme l'atteste le rapport établi par un agent assermenté du service de l'Urbanisme.

Mme l'Echevine De Brouwer confirme que le service vert s'est rendu quatre fois sur ce site pour faire respecter les mesures de protection des arbres. Le service avait notamment demandé que la surface des zones de protection soit étendue.

Il va de soi qu'il ne peut être question de stocker du matériel dans le périmètre de ces zones. Le gros tas de terre et le matériel stocké sous la couronne des arbres, dont la présence a été constatée, doivent par conséquent être enlevés. Mme l'Echevine De Brouwer a demandé au service vert d'enjoindre l'entreprise à faire le nécessaire

Pour ce qui concerne l'érable, un rapport établi par une experte indépendante concluait que sa survie était menacée à court terme et qu'il convenait de l'abattre dans les années à venir afin de sécuriser la zone

De plus, il a été endommagé par la tempête du 9 juillet.

Enfin, suite à l'abattage des autres érables situés dans l'alignement, cet arbre subit davantage l'effet du vent et penche en poussant afin de chercher la lumière, ce qui accentue sa dangerosité. Selon les agents du service vert, cette situation exige l'introduction d'une demande de permis pour procéder à l'abattage de cet érable.

M. Cools estime qu'à l'exception des considérations relatives à la déclaration de permis d'environnement de classe 3, son intervention orale est conforme au texte initial de son interpellation, consacré pour moitié à un rappel historique et pour l'autre moitié à la situation du chantier, illustrée ce soir à l'aide de photos

M. Cools ne partage pas l'interprétation de M. l'Echevin Biermann quant à la situation juridique : quand, dans une déclaration de permis d'environnement, un demandeur détermine où se situe l'accès, cet élément est lié à son engagement.

De plus, quand, dans son permis d'urbanisme et dans les documents annexes qui font partie du dossier, l'intéressé affirme qu'il va recourir à de petits camions, il est censé se conformer à cet engagement et, selon M. Cools, la commune est en droit de faire des remarques à cet égard.

M. Cools ne comprend pas que dans ce dossier, le Collège se réfère simplement aux tribunaux et semble prétendre que la commune n'est pas en mesure d'imposer le respect d'un certain nombre de règles

Ayant eu l'occasion de se rendre sur le site samedi dernier, M. Cools a remarqué à travers le grillage que des cages et des containers étaient stockés dans la zone de protection des arbres, en infraction avec les dispositions du PPAS.

Il y a donc lieu de manifester de vives inquiétudes à l'égard de ce chantier.

Selon M. Cools, ce n'est pas le chantier lui-même qui est de nature à poser problème mais la manière dont il se déroule. M. Cools souligne d'ailleurs à cet égard qu'il n'a jamais remis en cause dans

son intervention les surfaces de plancher, la transformation de la maison existante ou la construction de deux maisons.

Le Collège a-t-il appelé le constructeur pour lui faire part de ses carences en la matière ? Des réunions ont-elles eu lieu au cabinet de M l'Echevin Biermann ou de Mme l'Echevine De Brouwer ?

M. l'Echevin Biermann estime que la manière dont le revirement de décision du Collège est décrit dans l'interpellation de M Cools et relayé sur les réseaux sociaux donne erronément un sentiment d'incohérence, alors que le permis d'urbanisme est très clairement motivé et explique les raisons pour lesquelles le choix s'est finalement porté sur la division de la maison existante en deux logements et la construction de deux maisons jumelées.

Le Collège va reprendre contact avec le détenteur du permis afin d'obtenir de sa part une adaptation de son charroi et le respect de ses engagements

L'ordonnance du Président du Tribunal de première instance empêche la reprise du chantier jusqu'au 18 janvier. Le promoteur dispose donc d'un délai pour adapter les moyens qu'il met en œuvre pour la réalisation du projet.