BIQ (2003-2004) n° 43

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Bulletin des interpellations et des questions orales

Commission de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la politique foncière

RÉUNION DU

JEUDI 25 MARS 2004

SOMMAIRE

INTERPELLATION

de M. Denis Grimberghs (F) à M. Jacques Simonet, Ministre-Président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des pouvoirs locaux, de l'aménagement du territoire, des monuments et sites, de la rénovation urbaine et de la recherche scientifique, concernant "le suivi de la résolution adoptée à l'unanimité du Parlement bruxellois au sujet de l'implantation des institutions européennes à Bruxelles".

(Orateurs: MM. Denis Grimberghs, Yaron Pesztat, Willy Decourty et M. Jacques Simonet, Ministre-Président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des pouvoirs locaux, de l'aménagement du territoire, des monuments et sites, de la rénovation urbaine et de la recherche scientifique).

INTERPELLATIONS JOINTES

de Mme Julie de Groote (F) à M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes, concernant "l'application de l'arrêté du gouvernement relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme".

de Mme Dominique Dufourny (F), concernant "les commerces tels que 'Call Center', 'Phone Service' et 'Phone Shop'".

de M. Christos Doulkeridis (F), concernant "les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme".

(Orateurs: Mmes Julie de Groote, Dominique Dufourny, MM. Christos Doulkeridis, Bernard Clerfayt et M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes).

QUESTIONS ORALES

de M. Olivier de Clippele (F) à M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes, concernant "la nécessité d'établir une circulaire afin d'uniformiser certains pratiques communales en matière d'immeubles à appartements".

(Orateurs: M. Olivier de Clippele et M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes).

de Mme Marie-Rose Geuten (F) à M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes, concernant "l'avenir d'un bâtiment remarquable situé au 292 avenue de Tervueren".

(Orateurs: Mme Marie-Rose Geuten et M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes).

Présidence de M. Bernard CLERFAYT, président.

- La réunion est ouverte à 14h40'.

INTERPELLATION DE M. DENIS GRIMBERGHS A M. JACQUES SIMONET, MINISTRE-PRESIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGE DES POUVOIRS LOCAUX, DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DES MONUMENTS ET SITES, DE LA RENOVATION URBAINE ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE,

concernant "le suivi de la résolution adoptée à l'unanimité du Parlement bruxellois au sujet de l'implantation des institutions européennes à Bruxelles".

M. Denis Grimberghs .- J'avais introduit cette interpellation le 29 janvier dernier et elle ne vous était donc pas adressée. Suite à votre retour à la ministre-présidence, il est cependant important que vous nous expliquiez ce qui a été fait pendant votre absence et ce qui devra encore l'être jusqu'à la fin de cette législature.

Le Parlement bruxellois a adopté, il y a un an, une résolution relative à l'implantation des institutions européennes à Bruxelles. Cette résolution est le fruit d'un long travail en commission dont j'ai été le rapporteur et d'un débat en séance plénière.

J'aimerais procéder aujourd'hui à l'évaluation de cette résolution un an après. De nombreux aspects tels que la circulation ou la gestion du patrimoine font partie de cette évaluation.

Avant de procéder à l'adoption des recommandations contenues dans cette résolution, le Parlement a procédé à de nombreuses auditions permettant de faire l'inventaire des rétroactes des décisions prises aux différents niveaux de pouvoir au sujet du développement du rôle de capitale internationale de Bruxelles.

Les autorités politiques belges et bruxelloises ont cependant traité ce dossier capital pour l'avenir de notre Région mais sans continuité et sans assurer la concertation nécessaire à la stabilité des décisions politiques. L'un des exemples de cette discontinuité est l'opération Verhofstadt-Ducarme concernant l'Ombudsplan qui nous a été présenté la semaine dernière. Il me semble qu'il s'agit d'une étude de trop.

Raison de plus pour se réjouir lorsqu'il y a, au sein de ce Parlement, unanimité quant à des objectifs assez concrets et précis permettant ladite évaluation.

Lors de son élaboration, nous avons cru que notre résolution arriverait trop tard par rapport à l'accord quadripartite. Or, celui-ci n'a toujours pas vu le jour. Où en est-il? S'il n'existe pas, quelles en sont les raisons? La convention Région/Etat fédéral/Institutions européennes a-t-elle été élargie aux communes concernées? Si non, pourquoi?

J'ai été choqué en prenant connaissance du plan des médiateurs qui élaborent un projet de salle culturelle sur l'îlot Van Maerlant alors que nous avions fixé sa destination dans notre résolution. Qui est propriétaire des îlots Van Maerlant et Comines-Froissart? Le cas échéant, à qui ont-ils été vendus, dans quelles conditions et pour quels projets? Un cahier des charges a-t-il été rédigé?

Je souhaite également une évaluation de tous les points contenus dans la résolution. Comment envisagez-vous de conclure les débats lancés autour de l'étude de l'Ombudsman? Qu'allez-vous faire des nombreux avis que vous avez dû recevoir suite à l'exposition organisée sur ce thème? Solliciterez-vous l'avis des communes concernées?

Certaines commissions consultatives régionales se sont saisies du dossier afin de remettre un avis. C'est bien, mais il convient que vous élaboriez une procédure. Par ailleurs, comment mettre en oeuvre le schéma directeur? Une procédure a-t-elle été fixée à cet effet?

M. Yaron Pesztat .- L'accueil des institutions européennes à Bruxelles a connu différentes phases. La première, s'étalant jusqu'à la fin des années 80, fut celle de tous les sacrifices pour obtenir entre autres la localisation du siège du Parlement européen. Souvenons-nous à cet égard du stratagème du Centre international des Congrès. Par contre, rien ne fut entrepris pour organiser le développement des institutions, ce que, rétrospectivement on peut comprendre.

La deuxième phase fut celle des premières tentatives de planification concrétisées par le rapport Espace Bruxelles Europe, visant à canaliser le développement des institutions et à limiter les dégâts. A l'issue de ce plan, nous n'avons pas réussi à encadrer ce développement, ni pour les institutions ni pour Bruxelles et ses habitants.

La troisième phase, débutant avec la dernière législature fédérale, est celle du constat de la nécessité d'un plan global et d'une structure de concertation. Les quatre plans qui se sont succédés vont tous dans ce sens.

La quatrième phase dans laquelle nous entrons aujourd'hui est celle du retour à la case départ. Après tous ces bilans, constats et perspectives, il est inquiétant que la Région bruxelloise n'ait rien entrepris. Qu'est-ce qui bloque? Que faire de plus que ce qui a déjà été fait?

Y aurait-il un manque de volonté politique? Toutes les institutions concernées se disent de bonne volonté. A l'avenir, quelles conditions devront-elles être réunies pour que ce dossier avance?

M. Willy Decourty .- Après une période d'études et de concertation, la problématique de l'intégration des institutions européennes au coeur d'une ville d'habitation est apparue. Le gouvernement devrait préciser ses orientations à la lumière d'une nouvelle perspective: le souci de sécurité de la direction du Parlement européen. La tendance de repli en ghetto des institutions européennes serait une catastrophe politique et urbanistique.

M. Jacques Simonet, Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des pouvoirs locaux, de l'aménagement du territoire, des monuments et sites, de la rénovation urbaine et de la recherche scientifique .- En vertu de la résolution, les parlementaires ont le droit de s'informer sur l'évolution de ce dossier.

Je ne partage pas toutes les options prises dans le passé par mon prédécesseur en ce qui concerne l'affectation de terrains situés dans le périmètre européen. L'îlot Van Maerlant n'a jamais été la propriété de la Région; il appartient à la Régie des Bâtiments et la Région dispose d'un droit de superficie pour du logement.

La Région a vendu un bien régional situé dans l'îlot Comines-Froissart à la société Robelco pour un montant de 5.150.000 EUR. Certaines clauses contraignantes ont été stipulées dans le procès-verbal de remise: la demande de permis de bâtir doit être introduite dans un délai de un an après la conclusion du compromis de vente; les prescriptions urbanistiques prévoyant du logement ou de l'hôtellerie doivent être respectées; une fois le permis octroyé, les travaux doivent débuter dans un délai de 6 mois et les constructions doivent être terminés dans un délai de 36 mois. Hormis cet îlot, la Région bruxelloise ne dispose plus de terrains sur le périmètre européen.

Il existe effectivement une convention entre la Région bruxelloise, l'Etat fédéral et les communes d'Etterbeek, Ixelles et Bruxelles-ville. Cette convention devrait décliner le contenu de l'accord de coopération conclu avec l'état fédéral. Cet accord détermine les droits et obligations de chaque partie dans l'exécution de la décision fédérale quant au développement du quartier européen et ouvre des perspectives telles que, notamment, la reconstruction des terrains en friche, la rénovation des immeubles à l'abandon, le rétablissement de la mixité des fonctions ou le réaménagement des espaces publics. La conclusion et la mise en oeuvre de la convention nécessiteront la concertation des pouvoirs locaux. Nous voulons d'abord définir le schéma directeur du développement du quartier car nous pensons qu'une fois les orientations définies, la convention sera une pure mise en oeuvre.

Concernant le problème de sécurité de la zone européenne, je ne pense pas qu'elle soit fortement criminogène. La Région n'acceptera donc pas que le quartier européen soit transformé en ghetto ultra sécurisé.

Concernant l'Ombudsplan médiateur, l'exécutif sera attentif aux études en cours faites par le Parlement bruxellois. En effet, le plan établi par les parlementaires constituera la base du travail de l'exécutif.

Enfin, je partage le souci de M. Grimberghs de continuité dans les relations entre le fédéral, la Région et les institutions européennes. Il est vrai que nous sommes en fin de législature; cela dit j'ai déjà pris contact avec M. Prodi avec des ambitions modestes afin d'établir une nouvelle dialectique. Pour ce faire, nous devons établir un dialogue hors cadre médiatique afin d'être entendus. Je ne désespère pas de revenir avant le 7 mai avec de bonnes nouvelles à vous annoncer, c'est-à-dire en ayant finalisé un vrai protocole relationnel entre la Région et les institutions européennes.

M. Denis Grimberghs .- Je pense effectivement que sur le dossier européen, il ne doit pas exister de fracture politique car cette question nous concerne tous.

Je pourrais me réjouir de savoir que la valeur du patrimoine a augmenté sous cette législature, même si cela a nécessité de laisser des terrains en friche. Cependant, je reste dubitatif quant au choix du promoteur immobilier dont le cahier des charges n'est pas clair.

M. Jacques Simonet, Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des pouvoirs locaux, de l'aménagement du territoire, des monuments et sites, de la rénovation urbaine et de la recherche scientifique .- Je comprends vos inquiétudes, mais tout est stipulé dans le procès-verbal de remise.

M. Denis Grimberghs .- Enfin, je voudrais attirer votre attention sur quelques points. D'abord, depuis le début de la législature, j'insiste pour que soit mise en place une cellule de crise au secrétariat général du ministère afin de s'occuper de l'archivage des protocoles.

Il faut transformer les accords potentiels en vrai accord de coopération pour que l'on n'ait plus à déplorer, au niveau communal surtout, de terrain en jachère. Les nuisances dues à la gestion de la sécurité dans le quartier européen lors des hauts sommets n'a pas diminué depuis l'adoption de la Résolution.

L'aile des célibataires du Résidence Palace n'a pas encore été aménagée en logements, comme cela avait été prévu.

Par ailleurs, il est nécessaire d'augmenter le nombre de logements dans la chaussée d'Etterbeek, via le PPAS.

Enfin, je souhaiterais savoir si la Région compte s'engager ou pas sur la question de la mixité des logements du quartier européen.

M. Jacques Simonet, Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des pouvoirs locaux, de l'aménagement du territoire, des monuments et sites, de la rénovation urbaine et de la recherche scientifique .- La thématique de l'implantation des institutions européennes est consensuelle et si la Commission accepte de nous entendre, nous devrons prendre des engagements concrets avec celle-ci.

Je réaffirme que la volonté du gouvernement est d'aboutir à un accord entre la Région bruxelloise et l'Union européenne avant la fin de cette législature.

D'autre part, concernant la conservation des archives, compte tenu du nombre très élevé de documents constituant la mémoire de nos discussions avec l'Europe, je vous suis quant à l'opportunité de constituer un fond d'archives personnel. Cette nécessité d'archivage est d'ailleurs également présente dans d'autres domaines. Dès lundi, je questionnerai la chancellerie sur cette opportunité de constituer une mémoire des accords conclus.

Enfin, quant à la sécurité des sommets européens, je m'engage à transmettre au fédéral les revendications régiona-

les en la matière afin que l'on ne nous oublie pas lors des différentes négociations. Naguère, l'on nous a reproché notre absence lors des accords du Lambermont. Désormais, nous souhaitons être davantage proactifs en la matière et assurer la mixité que vous souhaitez, à raison.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME JULIE DE GROOTE A M. WILLEM DRAPS, SECRETAIRE D'ETAT A LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DES MONUMENTS ET SITES ET DU TRANSPORT REMUNERE DES PERSONNES,

concernant "l'application de l'arrêté du gouvernement relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme".

ET INTERPELLATION JOINTE DE MME DOMINIQUE DUFOURNY,

concernant "les commerces tels que 'Call Center', 'Phone Service' et 'Phone Shop'".

ET INTERPELLATION JOINTE DE M. CHRISTOS DOULKERIDIS,

concernant "les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme".

Mme Julie de Groote .- Depuis l'arrêté du gouvernement daté du 20 janvier 2003, il est obligatoire de demander un permis d'urbanisme pour tout changement d'affectation commerciale. Depuis, nous assistons à un grand nombre d'interpellations adressées aux différents collèges communaux, concernant cet "arrêté Draps" quant aux call centers et aux night shops. Je ne viserai pas dans cette interpellation les sex-shops et les wasserettes.

Quelle a été la volonté du gouvernement en la matière pour juger de la bonne application de cet arrêté? En effet, nous assistons actuellement à une certaine prolifération des night shops et des call centers, ce que nous voulons - tous partis confondus - éviter, que cela soit dans et hors des noyaux commerciaux.

Premièrement, concernant l'application de cet arrêté, l'article 1.3, prescrit qu'il faut toujours un permis d'urbanisme pour les night shops, où qu'ils soient situés. Or, d'après l'article 2 du même arrêté, il ne faut de permis d'urbanisme pour les call centers que si ces derniers sont situés en dehors des noyaux commerciaux. Comptez-vous revoir cet article 2, car nous estimons que les call centers, à l'instar des night shops, devraient posséder des permis d'urbanisme où qu'ils soient situés. A Ixelles, par exemple, devons-nous appliquer l'arrêté Draps uniquement aux nouveaux commerces ou lors de chaque changement d'affectation, même pour les commerces préexistant au 20 janvier 2003? Pouvez-vous vous prononcer sur l'applicabilité de cet arrêté?

Deuxièmement, concernant l'interprétation de la notion de "permis d'urbanisme", que permet ce permis? D'après nous, il ne pourrait porter que sur une matière d'urbanisme et non sur d'autres critères, comme les conditions d'exploitation dont les horaires d'ouverture, l'existence d'une concurrence déloyale ou non, l'homogénéité des quartiers ou encore les nuisances urbaines engendrées par ce type de commerce essentiellement nocturne. La commune ne pourrait donc pas se prononcer sur l'opportunité du commerce comme le reconnaît d'ailleurs le décret d'Allarde de 1791, consacrant la liberté commerciale. Mais, le peut-on en matière urbanistique? En effet, le PRAS définit le seuil toléré du nombre de mètres carrés commerciaux, mais non le type d'activité qui y est menée.

Une chose est de se demander si les communes appliquent votre parité. L'autre est de se demander ce qui peut se faire au niveau des communes. On demande aux commerces visés de se régulariser et, par extension, de demander un permis d'urbanisme, ce qui ne permet pas d'empêcher la prolifération de ce type de commerces. Ne faut-il pas introduire la catégories des Call Center dans l'article 1.3? Qu'en est-il des changements d'affectation antérieurs à l'arrêté? Peut-on se prononcer en opportunité quant à ces permis d'urbanisme?

Mme Dominique Dufourny .- De nombreux commerçants et riverains ont attiré notre attention sur un phénomène inquiétant: la prolifération rapide, quasi sauvage et incontrôlée, de commerces de détail qu'il est difficile de qualifier avec précision, mais qui affichent des enseignes telles que "Call Center", "Phones shop" ou encore "Phones Services".

Cette prolifération se manifeste dans plusieurs communes bruxelloises (de la première ceinture) et à brève échéance, entraînera la paupérisation des quartiers qu'elle ravage.

En effet, c'est la qualité et la variété des commerces qui définissent la dynamique et l'attractivité d'une artère commerçante. Plus un noyau commercial est important, plus il doit s'adjoindre des commerces diversifiés pour conserver une forte vitalité.

J'en arrive maintenant à ces commerces.

On y vend des produits alimentaires, des articles de ménage, des cigarettes, des spiritueux. On trouve dans ces mêmes boutiques des cabines téléphoniques, des fax, des photocopieuses, ou encore, selon les cas, des ordinateurs pour liaison Internet, mis à la disposition de la clientèle, ces services étant bien entendu payants.

Les plaintes relatives à ces commerces stipulent aussi que, la plupart du temps, ces "commerces variés" remplacent ce qui était avant eux, ou une épicerie, ou une boulangerie, ou un restaurant, ou encore une teinturerie par exemple.

La multiplication et la surreprésentation de ces commerces indésirables fragilisent la diversité du mix commercial et est peu compatible tant avec l'image qualificative des quartiers commerçants qu'avec la quiétude résidentielle.

Les riverains constatent également que, très souvent, ces commerces restent ouverts, tard le soir, voire même une grosse partie de la nuit.

Pour limiter la présence de ces phones shop, certaines communes bruxelloises ont modifié leur règlement communal. D'autres ont préféré taxer les enseignes commerciales ou encore les cabines téléphoniques.

Des contrôles efficaces (inscription à la TVA, déclaration du personnel, livres comptables, date de péremption des produits) ont mis en exergue qu'une grande majorité de ces commerces est en infraction, quant à leur personnel: absence de papier, personnes expulsées ou recherchées. Les infractions fiscales, économiques et sociales sont très nombreuses.

On peut en outre s'interroger sur leur rentabilité lorsque l'on compte une dizaine de phone shops dans un même quartier.

Afin de contrôler le développement des commerces de services et de préserver l'attractivité commerciale des noyaux commerciaux, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris un arrêté le 12décembre 2002, à l'initiative du Secrétaire d'Etat Willem Draps. Cet arrêté est entré en vigueur le 20janvier 2003, date de sa parution au *Moniteur belge*.

Sont soumis à permis d'urbanisme d'après l'arrêté:

1) les changements d'utilisation de commerces en commerces orientés vers la fourniture de services et situés dans un noyau commercial;

2) les commerces de nuit, même situés hors noyau commercial.

Premier cas

Depuis le 20 janvier 2003, une surface commerciale qui était occupée par un commerce, et devenant un commerce orienté vers la fourniture de services (fax, téléphone, internet) ne peut opérer ce changement d'utilisation que moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme, lorsqu'il est situé dans un noyau commercial.

Deuxième cas

S'il n'est pas situé dans un noyau commercial, ce changement d'utilisation est également soumis à permis d'urbanisme, si ce nouveau commerce (fourniture de services) exerce son activité la nuit.

Dans ces deux cas, les autorités communales se doivent d'appliquer l'arrêté du gouvernement entré en vigueur le 20janvier 2003.

Ce constat m'amène à m'interroger sur deux points essentiels:

1°) Les communes bruxelloises veillent-elles à respecter le prescrit de l'arrêté pour tous les commerces ayant fait l'objet d'un changement d'utilisation, visé par l'ordonnance, depuis le mois de janvier 2003?

2°) Quelle sera la position du gouvernement bruxellois à l'encontre des communes qui appliquent le prescrit de l'arrêté mais qui régularisent systématiquement la présence des phone shops par l'octroi d'un permis d'urbanisme au lieu de limiter leur prolifération? Certaines autorités communales affirment en effet qu'elles sont dans l'impossibilité de motiver le refus de permis, qu'il leur faudrait des arguments objectifs, et non des arguments d'opportunité.

Procède-t-on à une enquête publique avant l'octroi de ce permis?

Et de rappeler que pour cette situation, les aides régionales telles que "contrat de quartier" ou "noyaux commerciaux" seraient certes moins probantes.

M. Christos Doulkeridis .- Votre arrêté a suscité l'espoir des commerçants qui font tout pour maintenir un service de qualité dans un contexte difficile. Cependant, la stigmatisation des commerces de services est due surtout à leur visibilité. En soi, ils ne sont pas nuisibles, c'est l'abus de ce type de commerce qui est nuisible et l'anarchie avec laquelle ils émergent dans certains quartiers.

Face à la prolifération constatée ces derniers mois, nombre de communes n'ont pas réussi à utiliser votre arrêté. Il faut donc se demander si ce dernier est efficace par rapport aux objectifs poursuivis. Il paraît en effet difficile d'améliorer l'attrait commercial d'un quartier à l'aide de ce dispositif urbanistique sachant qu'il n'en existe malheureusement pas d'autres actuellement.

Avez-vous procédé à l'évaluation de cette législation? Pourquoi les commerces de services téléphoniques ne figurent-ils pas dans l'article 1.3 de l'arrêté? Ne serait-il pas opportun de les y intégrer?

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Cette interpellation résulte bien de l'excès de ce type de commerces en nombre mais la question peut aussi se poser en considérant la compatibilité de ce type de commerces avec le voisinage et la fonction résidentielle du quartier. Par ailleurs, j'assimile les call center à des night shops vu les heures d'ouverture et les services connexes offerts. La législation sur les night shops leur est donc applicable.

Les wasserettes sont visées par l'arrêté car elles restent ouvertes au public le soir et le week-end. L'horeca est également concerné.

Conscient du problème des communes pour appliquer la réglementation, j'ai adressé un courrier aux échevins concernés pour les inviter à une réunion à mon cabinet le 2 avril prochain.

L'arrêté du 12 décembre 2002 a été adopté pour répondre à l'insécurité juridique touchant les changements d'utilisation d'un bien par différents types de commerces. Désormais, certains changements sont soumis à un permis d'urbanisme. Cela permet aux communes de lutter contre la prolifération de certains types de commerces sans que cela soit contesté, comme par le passé, par le Conseil d'Etat. Exiger un permis d'urbanisme rend possible un contrôle efficace et rétablit l'équilibre entre les types de commerces dans un noyau commercial.

La prolifération des commerces de téléphonie a été soulevée de manière récurrente dans des dispositions régionales. Ces commerces étant ouverts la nuit, ils relèvent des commerces de nuit.

Les communes disposent de divers moyens pour éradiquer ce type de commerce qui entame la convivialité et la diversité d'un centre commercial. L'article 3 de l'OOPU évoque l'aménagement harmonieux des lieux. Cela peut être le fondement d'une motivation de refus d'un permis d'urbanisme pour l'établissement d'un commerce de téléphonie. L'incompatibilité avec le cadre urbain peut être avancée. Le décret d'Allarde reste d'application et empêche la loi d'entraver la liberté de commerce. Mais les communes restent compétentes pour assurer la tranquillité publique. Si les conditions d'exploitation concernant les heures d'ouverture ne peuvent figurer dans le permis d'urbanisme, une autre réglementation est applicable.

Je ne dispose pas de données statistiques de l'application de la législation par les communes. En vertu de l'arrêté dit "de minime importance", ces dossiers locaux ne doivent plus être l'objet de l'avis du fonctionnaire délégué pour des surfaces inférieures à 200 m². Le gouvernement ne doit pas prendre de mesures particulières pour lutter contre les communes qui régularisent l'installation de commerces de téléphonie. Néanmoins, le fonctionnaire délégué peut suspendre un permis délivré si la procédure n'a pas été respectée. Le gouvernement peut l'annuler si la commune ne le fait pas. Un procès-verbal d'infraction peut être dressé et l'ordre de mettre fin à l'infraction signifié au contrevenant. Les scellés peuvent être apposés sur le biens. Cette sanction efficace n'est pas assez utilisée par les communes.

J'invite vivement les collèges échevinaux à entamer des poursuites au tribunal civil pour condamner le contrevenant à la remise d'état des lieux et à une éventuelle pénalité si le délai prévu pour cette remise n'était pas respecté. Les nuisances liées à ce type de commerce peuvent être aujourd'hui contrôlées et un procès-verbal peut être délivré à titre d'infraction. Les commerces de type "phone shops" sont assimilables au "night shops". Mais un collège peut soumettre ceux-ci à une enquête publique en vue de leur remettre un éventuel permis d'urbanisme.

M. Bernard Clerfayt .- Cependant ces enquêtes publiques peuvent porter préjudice aux personnes concernées en raison de la lenteur des procédures. Dès lors, il me semble indispensable que ces enquêtes publiques soient fortement motivées. En effet, la procédure peut durer parfois jusqu'à deux mois ce qui constitue un préjudice pour la personne concernée.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Il me semble que le délai évoqué est plus court que ça.

Mme Julie de Groote .- Votre arrêté a suscité de grandes attentes. Dans celui-ci les "phone shops" sont assimilés aux "night shops" ce qui a pour conséquence qu'ils nécessitent un permis d'urbanisme. Pourquoi ne pas avoir fait mention des "phone shops" dans l'article premier, paragraphe 3 de votre arrêté?

Par ailleurs, pourquoi ne faites-vous pas référence au bon aménagement des lieux de votre circulaire pour ces "phone shops"?

Mme Dominique Dufourny .- Je voudrais savoir comment se déroulera la suite des évènements après la réunion avec les échevins du commerce et de l'urbanisme et que la clarté soit faite à ce niveau notamment pour les "phone shops" installés après le 1er janvier 2003?

M. Christos Doulkeridis .- L'initiative de convoquer une réunion avec les échevins est à saluer puisqu'elle vise à mettre tout le monde sur la même longueur d'onde et à avoir une même lecture de l'arrêté.

En outre, je souhaite une évaluation de l'application de cet arrêté avec les associations de commerçants. Comment pourrait-on l'adapter et le compléter afin d'accroître l'attractivité des commerces en Région bruxelloise?

Je note votre proposition d'inclure les phone shops dans les night shops. Notre motion qui sera déposée à l'issue de cette interpellation requiert qu'on le spécifie dans l'article 1.3 de l'arrêté et ce, afin qu'il n'y ait plus aucune ambiguïté.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Pourquoi les phone shops ne sont-ils pas visés à l'article 1.3? En réalité, la base de cet arrêté est une déclinaison de certains règlements communaux préexistants et ayant parfois fait l'objet de recours. L'arrêté de 2003 s'inscrit donc dans une volonté d'unification de ces réglementations éparses. D'autre part, le phénomène des phone shops est postérieur à celui des night shops. Lors de la rédaction dudit arrêté, notre attention n'a pas été attirée par cette évolution. C'est un échevin de Saint-Gilles - commune particulièrement touchée par ce phénomène - qui a souligné cette prolifération. Je ne vois aucune opposition de principe à compléter cet arrêté. Il faudrait d'ailleurs en profiter pour définir avec précision le terme "phone shop".

Mme Julie de Groote .- Cette inclusion des phone shops dans l'article 1.3 me paraît nécessaire mais la même attention devrait être accordée au contenu de l'article 2.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Vous touchez là le problème de la dénaturation de certaines galeries commerciales qui perdent parfois leur homogénéité.

D'autre part, certaines situations existantes sont parfois mal vécues par les riverains et les autres commerçants et ce, qu'elles soient préexistantes ou non à l'arrêté du 20 janvier 2003. C'est souvent dû à une ignorance voire à un désintérêt de certaines communes vis-à-vis de cette problématique. A ma connaissance, depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté, nous n'avons reçu aucun recours en la matière et j'ai l'impression que certaines communes délaissent ce problème.

Le Président .- Ce n'est pas une question de zèle mais souvent de moyens humains, vu le nombre très élevé de changements d'affectation commerciale en un an.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- La rentabilité et l'efficacité ne sont pas toujours au rendez-vous. Je souhaite que mon chef de cabinet, M. Annick, apporte davantage de détails.

M. Annick, chef de cabinet de M. Willem Draps .- Depuis la mise en application de l'ordonnance de 1992, tout changement d'affectation doit être soumis à une demande de permis quel que soit le cas. Cependant, il n'y avait pas de contrôle. L'arrêté de 2003 vise à simplifier la procédure et soumet à permis uniquement les cas de figure pouvant nuire à l'homogénéité commerciale du quartier. Par conséquent, s'il s'agit d'un phone shop/night shop, il se trouve nécessairement en infraction. S'il s'agit d'un phone shop à l'intérieur d'un noyau commercial, en vertu de l'article 2 de l'arrêté du 20 janvier 2003, il n'est plus en infraction et ne sera donc pas poursuivi.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Si une commune souhaite le faire, elle pourrait poursuivre le commerce en infraction eu vertu du principe d'imprescribilité.

Lors de la réunion du 2 avril prochain avec les échevins, je leur indiquerai concrètement comment engager les poursuites le cas échéant. Je ne puis donc accepter les attitudes défaitistes ou découragées.

Le Président .- Le débat est clos.

Je suis saisi d'une motion motivée signée par MM. Christos Doulkeridis, Yaron Pesztat, Denis Grimberghs et Mme Julie de Groote, libellée comme suit:

"Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale,

- Ayant entendu l'interpellation de Mme Julie de Groote concernant "l'application de l'arrêté du gouvernement relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme", l'interpellation jointe de Mme Dominique Dufourny concernant "les commerces tels que 'Call Center', 'Phone Service' et 'Phone shop'" et l'interpellation jointe de M. Christos Doulkeridis concernant "les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme" et la réponse du Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites et du Transport Rémunéré des Personnes;

- Considérant que toutes les mesures doivent être prises en vue d'améliorer l'attractivité des noyaux commerciaux situés en Région bruxelloise;

- Considérant les limites de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 dans ses dispositifs de lutte contre la dégradation de l'image de marque et de l'attrait commercial de certains quartiers;

- Demande au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale:

1. d'évaluer l'application de l'arrêté du gouvernement précité;

2. d'adopter et de compléter le dispositif de l'arrêté du Gouvernement précité, notamment en incluant à l'article 1.3 de cet arrêté l'activité des commerces tels que 'phone service' et 'phone shop'.".

Je suis également saisi d'un ordre du jour pur et simple signé par M. Olivier de Clippele et Mme Isabelle Molenberg.

Le Conseil se prononcera ultérieurement sur ces ordres du jour.

QUESTIONS ORALES

La nécessité d'établir une circulaire afin d'uniformiser certains pratiques communales en matière d'immeubles à appartements.

M. Olivier de Clippele .- Les propriétaires et utilisateurs de logement sont de plus en plus confrontés à des difficultés pour l'occupation ou la rénovation de leurs logements en raison des différences de pratiques communales. La majorité des logements à Bruxelles tombe sous l'application des articles 577-2 à 577-14 du Code civil prévoyant le régime de copropriété forcé régit par un acte de base. Cependant, l'article 577-3 permet qu'un immeuble soit divisé en appartements sans l'établissement d'un acte de base.

Il apparaît comme indiscutable que cette division semble ne pas demander la délivrance d'un permis d'urbanisme lorsqu'elle intervient avant le premier juillet 1992. Or, il me revient que des administrations communales ne l'acceptent pas.

Il convient de se référer à l'arrêté du 11 janvier 1996 pour savoir si la division d'un immeuble régulièrement affecté à l'habitation peut faire l'objet d'une division en plusieurs appartements sans délivrance préalable de permis.

Or, des administrations communales font la sourde oreille lorsque des acheteurs tentent de démontrer la division préalable de l'immeuble sans pouvoir exhiber de permis et les obligent à introduire une nouvelle demande pourtant fort complexe. On n'ose imaginer la situation en cas de refus.

N'est-il pas indispensable d'établir une circulaire afin que la sécurité juridique puisse être rétablie? N'est-il pas nécessaire d'entamer le débat sur la prescription en matière d'urbanisme?

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- D'après la loi organique du 29 mars 1962, la division d'un immeuble en plusieurs logements n'est pas soumise à permis de bâtir contrairement aux travaux de transformation nécessaires à cette division. L'arrêté royal, pris en application de cette

loi, énumérait une liste des travaux exonérés d'une demande de permis.

L'ordonnance du 29 août 1991, entrée en vigueur le premier juillet 1992, imposait l'obtention d'un permis d'urbanisme pour modifier même sans travaux l'utilisation de tout ou partie d'un bien. Ceci valait pour la division d'une maison unifamiliale en appartements.

Depuis décembre 2002, seules les modifications de l'utilisation de tout ou partie d'un bien énumérées par le gouvernement sont désormais soumises à permis d'urbanisme. Les biens affectés à l'habitation ne sont pas repris dans cette liste. Cependant, l'arrêté du 11 janvier 1996 énumérant la nouvelle liste d'actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme avait exclu ceux impliquant la modification du nombre de logements. Enfin, l'arrêté du 12 juin 1993 a étendu cette restriction à la modification de la répartition des logements.

Il en résulte que depuis le premier juillet 1992, la division d'immeubles à habitations en plusieurs logements nécessite un permis d'urbanisme même si elle n'implique que des travaux minimes. Avant cela, tout dépend si les travaux nécessaires étaient ou non dispensés de permis de bâtir.

Pour déterminer la date de division de l'immeuble, il convient soit de se référer à l'acte de division pour les immeubles vendus, soit de se référer au bail enregistré pour les cas de location, en s'assurant bien qu'il s'agit de la première mise en location. Dans la deuxième hypothèse, d'autres sources peuvent être utilisées telles l'acte de vente de l'immeuble ou l'extrait cadastral. L'essentiel est que l'intéressé établisse que la division est intervenue avant 1992 sur la base de documents officiels fiables.

Il n'y a pas lieu de donner de directives aux communes quant à la manière d'appliquer la réglementation. Elles disposent de toute la documentation nécessaire. Une circulaire minimale telle que vous la souhaitez n'est pas opportune et il ne me revient pas de remédier aux lacunes des communes dans la connaissance des lois et des règlements. Il ne me revient pas de m'y substituer.

M. Olivier de Clippele .- L'arrêté du gouvernement de 2003 exonère les divisions d'immeubles d'un permis d'urbanisme. Or, les travaux nécessaires étaient quant à eux soumis à un permis auparavant et les divisions d'immeubles nécessitent généralement de tels travaux.

Peut-on considérer que l'infraction commise est éteinte du fait que la loi ne soumet plus cette infraction à un permis?

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Aujourd'hui, il n'y a plus de nécessité d'un permis. Dès lors, il n'y a plus d'infraction et l'action publique est éteinte. la situation peut être régularisée sans procédure d'urbanisme.

- L'incident est clos.

L'avenir d'un bâtiment remarquable situé au 292, avenue de Tervueren.

Mme Marie-Rose Geuten .- La maison située au 292 de l'avenue de Tervueren a été construite à la fin des années 30 par les architectes Adrien et Yvan Blomme. Elle a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme en vue de sa démolition, mais également d'une demande de classement. Une pétition a été introduite en faveur de sa sauvegarde. En juillet, vous indiquiez que, dans cette demande, la description était incomplète. Une copie du dossier a été transmise au service des Monuments et Sites, lequel s'est déclaré favorable à sa sauvegarde.

Considérant qu'une demande de classement par pétition a été introduite, que le dossier a été complété et que le service des Monuments et Sites s'est déclaré favorable, une procédure de classement pourrait être ouverte. Quand le gouvernement compte-t-il le faire?

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- La demande de l'association Pétition-Patrimoine a été jugée irrecevable vu le caractère incomplet du dossier. Dans son avis, la Commission royale des Monuments et Sites a souligné l'intérêt de l'immeuble mais en rattachant cet intérêt à la scénographie générale de l'avenue. Elle plaide pour la conservation de l'immeuble en tant que témoin d'une époque. Avec de tels arguments, 100.000 bâtiments devraient être classés à Bruxelles.

Vu que le dossier a été complété par mes services, il devient un dossier d'initiative et non plus une demande de classement par pétition. J'ai personnellement visité l'immeuble et constaté que son classement était injustifié. Il existe d'autres possibilités pour protéger un bien.

Sur ma demande, le fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme a rendu un avis favorable à la préservation de la typologie du bâtiment, harmonieusement inscrit dans cette séquence paysagère de l'avenue de Tervueren. Cela est possible en surhaussant l'immeuble ou en reconstruisant un volume similaire. L'immeuble ne présente pas les qualités suffisantes pour être classé mais tout projet à son endroit devra respecter le paysage.

Mme Marie-Rose Geuten .- Vous n'excluez donc pas l'hypothèse d'une surhausse du bâtiment?

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Cela pose un problème technique car il faudrait vider entièrement l'immeuble en gardant les façades. Economiquement, cela n'en vaut pas la peine. Ce bâtiment ne présente aucune particularité architecturale. Il pourrait être reproduit aujourd'hui. L'essentiel est de ne pas nier l'histoire urbanistique de l'avenue.

Mme Marie-Rose Geuten .- Surhausser le bâtiment n'a pas de sens. Il a été conçu comme cela.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Il aurait dû être rehaussé depuis le début. Il ne l'a pas été pour des raisons d'économie. Sa typologie atypique répond aux besoins du propriétaire. De plus, il n'y a aucun élément décoratif à l'intérieur.

Mme Marie-Rose Geuten .- Les experts en architecture et en histoire de l'art ne sont pas d'accord avec vous. En outre, refuser d'ouvrir la procédure de classement sous prétexte que le dossier a été complété par vos services est un peu léger.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Cette demande par pétition sur ce bâtiment est irrecevable. Cependant, nous avons tout de même demandé à des gens se trouvant hors contexte de se pencher sur la question. Le Conseil d'Etat n'a toujours pas tranché pour nous dire si l'introduction de cette pétition permet d'aboutir ou non à un classement.

Mme Marie-Rose Geuten .- Si je comprends bien il n'y a pas de garantie de préservation. Cependant, le Conseil d'Etat n'ayant toujours pas rendu son avis, je vous invite à la plus grande prudence.

- L'incident est clos.

- La réunion est close à 17h25'.