

Application de l'article 51bis du Règlement d'Ordre intérieur du Conseil communal.
Question orale de T. SCHUERMANS, Conseillère communale, relative à la déclaration des permis et des modifications apportées aux locaux commerciaux

Le représentant des habitants donne lecture du texte suivant :

De vertegenwoordiger van de inwoners geeft lezing van de volgende tekst:

Depuis plusieurs années, notre comité « Vigilance Cureghem », signale et interpelle le Collège des cas d'infractions urbanistiques : changements d'affectation sans permis, travaux exécutés sans autorisation, création de logements surnuméraires, aménagements en sous-sol, terrasses abandonnées, etc.

Malgré les signalements répétés au fil des années, de nombreuses irrégularités urbanistiques constatées n'ont toujours pas donné lieu à une régularisation. Dans certains dossiers, un procès-verbal a été dressé, dans d'autres, en consultant la plateforme régionale « OpenPermits », nous avons constaté qu'aucune demande de régularisation n'avait été introduite ou obtenue plusieurs années après les faits.

Ce constat est préoccupant lorsque l'on sait que le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qualifie comme infractions l'exécution de travaux soumis à permis sans permis préalable, la poursuite de travaux en violation d'un permis ou le maintien d'une situation irrégulière. Ces infractions peuvent être constatées par procès-verbal par des agents communaux ou régionaux habilités, et ce procès-verbal est transmis à la fois au Parquet (qui peut engager des poursuites pénales) et au fonctionnaire-sanctionnateur régional (qui peut infliger une amende administrative ou ordonner une remise en conformité).

Or, le rôle de la Commune consiste principalement à constater l'infraction, à dresser un procès-verbal et à le transmettre aux autorités compétentes. La Commune ne dispose pas seule d'un pouvoir autonome général de sanction : les amendes administratives et les injonctions de remise en conformité relèvent en principe du fonctionnaire sanctionnateur régional, tandis que le parquet peut décider d'engager des poursuites pénales. La Commune peut également intervenir dans la procédure de conciliation prévue par le CoBAT, et le Code prévoit un mécanisme permettant au Collège communal de se substituer au fonctionnaire-sanctionnateur si celui-ci ne statue pas dans un délai raisonnable.

Mais c'est précisément ici qu'émerge une bizarrerie institutionnelle : le CoBAT ne fixe aucun délai chiffré (30, 60 ou 90 jours) dans lequel le fonctionnaire-sanctionnateur doit répondre. Le droit administratif parle de « délai raisonnable », sans en donner de définition opérationnelle. Autrement dit, il n'existe aucun moment clairement identifié

où la Commune « reprend la main » : elle ne peut intervenir qu'une fois qu'il est constaté que le fonctionnaire-sanctionnateur n'a pas agi dans un délai raisonnable.

Cette situation interroge : si les procédures sont lentes et que personne n'est en mesure de dire à partir de quand elles deviennent « trop lentes », il devient difficile pour les citoyens de comprendre pourquoi certaines irrégularités perdurent dans le temps.

Cette répartition des compétences explique en partie les délais observés et l'impression d'absence d'action, même lorsqu'une infraction est avérée. Mais elle illustre aussi les limites de l'arsenal actuel : tant que la sanction dépend d'étapes extérieures à la Commune, un contrevenant peut rester en infraction pendant de nombreux mois, voire des années, sans conséquence immédiate.

L'objet de cette interpellation est triple : 1) mesurer l'ampleur du phénomène, 2) identifier le manque de visibilité sur l'action publique en matière urbanistique, 3) interroger l'efficacité réelle des moyens actuels.

Dans la pratique, nous observons que les mises en demeure ou les refus n'interrompent pas toujours les travaux, les exploitations commerciales ou les locations. Un propriétaire peut donc :

- terminer ses travaux avant toute sanction ;
- poursuivre son activité malgré un refus ;
- obtenir une régularisation a posteriori ;
- ou ne rien faire pendant de nombreux mois.

Cette réalité peut envoyer un signal problématique : il est parfois plus avantageux « d'agir d'abord, régulariser ensuite ». Les contrevenants tirent un avantage économique immédiat (location, activité commerciale, revente, etc.), tandis que les sanctions éventuelles sont lentes et parfois moins coûteuses que les gains générés. Il en résulte un sentiment d'injustice et une fragilisation de la confiance des habitants envers l'administration.

Le phénomène des infractions urbanistiques ne touche pas toutes les Communes de la même manière. Certaines zones bruxelloises, plus denses, plus anciennes ou sous forte pression immobilière, semblent davantage concernées. C'est dans cet esprit que plusieurs bourgmestres bruxellois ont été contactés, non pas pour obtenir des réponses individuelles, mais pour susciter une prise de conscience collective et encourager une action coordonnée.

De plus, plusieurs communes disposent de parlementaires bruxellois, parfois fédéraux, susceptibles d'appuyer une réflexion sur l'adéquation du cadre législatif actuel. Une action conjointe permettrait à la Région de mesurer la réalité du terrain et d'évaluer la

pertinence d'adaptations (délais de traitement, sanctions administratives, moyens des services, etc.).

Afin de disposer d'une vision complète de l'évolution du contrôle urbanistique dans la commune, nous demandons pour les exercices 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024 :

- le nombre de procès-verbaux dressés en urbanisme ;
- le nombre de mises en demeure ou avertissements envoyés.

Si ces informations figurent déjà dans des documents publics que nous n'aurions pas identifiés, nous remercions le Collège de bien vouloir nous indiquer où ces documents sont consultables. Dans le cas contraire, nous sollicitons leur communication sous forme d'un tableau clair, afin d'en permettre l'analyse par le Conseil et les citoyens.

Questions complémentaires :

- La Commune considère-t-elle que l'arsenal actuel (mises en demeure, procès-verbaux, sanctions régionales) est suffisant pour dissuader les infractions urbanistiques ? Et, le cas échéant, quelles pistes envisage-t-elle ?
- Combien de dossiers ont conduit, ces cinq dernières années, à des régularisations, à des sanctions administratives ou à des injonctions de remise en état ?
- Le Collège envisage-t-il de sensibiliser les parlementaires anderlechtois afin d'initier une réflexion législative régionale sur ces questions ?

T. SCHUERMANS donne lecture du texte suivant :

T. SCHUERMANS geeft lezing van de volgende tekst:

In verschillende wijken van Anderlecht merken bewoners een toenemend aantal situaties waarbij handelspanden van functie veranderen of de openbare ruimte innemen, zonder dat het voor omwonenden duidelijk is of dit correct vergund en gecontroleerd gebeurt.

Concreet gaat het onder meer om:

- handelspanden die plots van activiteit veranderen, bijvoorbeeld van drankenhandel naar gsm-winkel;
- handelszaken die ingrijpende verbouwingswerken uitvoeren zonder dat omwonenden daarvan op de hoogte zijn;
- het plaatsen van uitstalkramen op het voetpad of fietspad, waardoor de doorgang voor voetgangers, kinderwagens of mensen met beperkte mobiliteit sterk wordt bemoeilijkt;

- het uitbreiden van terrassen die een aanzienlijk deel van de publieke ruimte innemen en soms maandenlang, zelfs in de winter, ongebruikt blijven.

Dit roept bij bewoners heel wat vragen op over vergunningen, toezicht en handhaving.

Daarom had ik graag een antwoord gekregen op de volgende vragen:

1. Wie is verantwoordelijk voor de controle op handelsvergunningen, functiewijzigingen, verbouwingswerken en inname van de openbare ruimte door handelaars in Anderlecht?

2. Hoe en hoe vaak worden deze controles uitgevoerd, en gebeurt dit systematisch of enkel na meldingen?

3. Hoe kunnen bewoners mogelijke inbreuken melden aan de bevoegde controlediensten?

4. Welke informatie is nodig om zo'n melding correct te doen?

5. Moeten zulke situaties ook gemeld worden aan de politie, of volstaat een melding bij de gemeentelijke of gewestelijke diensten?

6. Hoeveel ruimte mag een handelaar maximaal innemen op het openbaar domein, bijvoorbeeld met terrassen of uitstalkramen?

7. De Poincarélaan is een gewestweg waar ook veel Anderlechtse handelaars gevestigd zijn:

- bij welke dienst kunnen bewoners daar terecht met klachten?

- hoe verloopt de samenwerking tussen het Gewest en de Gemeente in zulke dossiers?

Tot slot, wil ik benadrukken dat veel handelaars met goede intenties werken en een belangrijke rol spelen in het buurtleven. Tegelijk, vragen bewoners terecht dat de regels worden nageleefd en dat er wederzijds respect is. De openbare ruimte is van iedereen, en iedereen draagt bij via belastingen.

Madame l'échevine CARLIER, donne lecture de la réponse suivante :

Mevrouw de schepen CARLIER geeft lezing van het volgend antwoord:

Conformément au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), le rôle des inspecteurs consiste principalement à rechercher et constater les infractions, à dresser procès-verbal et à transmettre ceux-ci aux autorités compétentes, à savoir le Parquet. Ce n'est que si le Parquet ne poursuit pas que le fonctionnaire-sanctionnateur régional reprend le dossier, cela représente, comme j'ai déjà eu l'occasion de vous répondre, +- 95% des dossiers.

Le mécanisme de substitution prévu par le CoBAT constitue effectivement un filet de sécurité, mais son activation fait apparaître des problématiques structurelles pour la Région telles que les capacités en personnel limitées, l'allongement des délais des enquêtes, la complexification des procédures de recours.

Face à ce constat le fonctionnaire-sanctionnateur a tiré la sonnette d'alarme le 3 juin 2022 en envoyant aux Communes une note évoquant les problématiques structurelles et annonce une réorganisation interne ayant un impact direct sur les Communes. Je tiens ce courrier à votre disposition.

Les Communes sont ainsi invitées à privilégier les mises en demeure pour les infractions urbanistiques moins graves, avant d'établir un procès-verbal.

De plus seules les infractions suivantes seront poursuivies : augmentation du nombre de logements, changements d'utilisation ou de destination, hébergements touristiques, abattage d'arbres, hottes non-domestiques, panneaux publicitaires et enseignes, travaux constatés en flagrant délit, publicités immobilières non conformes. Les autres infractions, jugées moins graves, ne seront en principe plus poursuivies administrativement.

Le CoBAT, en vertu de son Art 313/58 2., a également prévu un mécanisme de substitution au fonctionnaire-sanctionnateur régional, la Commune pourrait reprendre le rôle de ce dernier, mais le Gouvernement régional n'a jamais pris d'arrête d'exécution et ne permet donc pas de mettre en place cette solution.

L'information sur le nombre de dossiers traités par an est disponible depuis 2020 dans le rapport annuel de l'Administration communale dont voici la synthèse :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Avertissement	0	0	3	2	12	15
Mises en demeure	110	226	161	112	74	121
Procès-verbaux	54	59	42	18	12	18

En ce qui concerne les régularisations, ils se chiffrent comme suit :

- 2022 : 53
- 2023 : 15
- 2024 : 12
- 2025 : 17

Sur les 5 dernières années, il y en a eu 126.

En conclusion, non, l'arsenal législatif et réglementaire n'est pas satisfaisant. Trop de personnes se jouent de la lenteur et du manque de ressources au niveau communal et surtout au niveau régional.

Je tiens cependant à souligner que mes équipes réalisent un travail remarquable et, qu'à titre personnel, je plaide pour un renforcement du service « ICU ».

Enfin, notre Conseil communal compte en son sein suffisamment de parlementaires bruxellois pour se ressaisir de cette problématique lorsque nous aurons un gouvernement de plein exercice. Je dis ressaisir car, dès 2017, Monsieur VAN GOIDSENHOVEN, interpellait déjà la Région à ce sujet.

Madame l'échevine BENMRAH, donne lecture de la réponse suivante :

Mevrouw de schepen BENMRAH geeft lezing van het volgend antwoord:

Les citoyens peuvent signaler des situations problématiques ou illégales, comme l'occupation non-autorisée de la voie publique, l'installation de terrasses ou d'étalages sans autorisation, ou l'exploitation d'un horeca ou d'un night-shop sans permis. Ces signalements doivent être adressés au service « Inspection et Conformité urbanistique » et, selon le cas, au service « Développement économique ».

Le signalement doit être signé, contenir l'adresse exacte du lieu concerné et une description claire de la situation. Des photos peuvent être jointes. Les plaintes sont transmises via un formulaire disponible sur le site de la Commune, par e-mail ou par courrier. Il n'est pas toujours nécessaire de contacter la police ou la Région, car l'Administration communale se charge de transmettre les informations aux services compétents.

Après réception, les inspecteurs analysent la situation et peuvent se rendre sur place. En cas d'infraction, une mise en demeure est envoyée à l'exploitant afin qu'il mette fin à l'infraction ou introduise une demande de régularisation si cela est possible. Si aucune suite n'est donnée, un procès-verbal peut être établi et des sanctions administratives ou judiciaires peuvent être prises.

Pour les terrasses et les étalages, un passage libre d'au moins deux mètres doit être maintenu sur le trottoir et les accès aux immeubles doivent rester dégagés. Chaque demande fait l'objet d'un plan établi par l'Administration conformément au règlement communal d'urbanisme. Les autorisations sont délivrées par le Collège communal.

Certains commerces, comme les établissements horeca et les night-shops, doivent également obtenir une autorisation d'exploitation auprès du service « Développement économique ». Les autorisations pour les terrasses, étalages, râtiissoires et distributeurs automatiques relèvent aussi de ce service.

Enfin, le boulevard Poincaré relève de la Ville de Bruxelles. Même si un bâtiment se situe à Anderlecht, toute demande de terrasse ou d'étalage sur ce boulevard doit être introduite auprès de la Ville de Bruxelles.

Le représentant des habitants :

Notre comité vous rappelle que cette interpellation concernant l'urbanisme n'est pas la première, ni la deuxième, ni la troisième, mais probablement la cinquième fois que nous attirons l'attention du Collège sur ces mêmes problématiques !

Si ces questions reviennent avec autant d'insistance, c'est parce que, sur le terrain, les situations que nous signalons persistent. Elles évoluent peu, ou trop lentement, sans que les habitants aient le sentiment que les choses changent réellement.

Il existe, selon nous, une difficulté réelle à comprendre et à mesurer ce que vivent les habitants de Cureghem. Cette difficulté tient à un fait simple : depuis très longtemps, aucun échevin ni aucun bourgmestre n'habite dans ce quartier.

Nous l'avons dit à plusieurs reprises : Cureghem est une zone de tous les droits ! Ce n'est pas un sentiment, c'est la réalité, notre réalité !

En attestent des événements récents. À une vingtaine de mètres à peine du siège de la Commune et de vos bureaux, une voiture a été incendiée.

Un autre exemple concerne un commerce du quartier. La Région a confirmé que ce commerce est autorisé, cela sans changement d'affectation. Cependant, il ne s'agit pas d'un commerce de nuit et il doit fermer à 20 heures. Mais, dans les faits, il ferme à 21 heures, comme l'a constaté la police, et ce depuis plusieurs semaines.

Nous rappelons que cette question ne relève pas de la Région, mais bien d'une compétence communale. Lorsque des règles existent, qu'elles sont connues, constatées sur le terrain, pourtant sans effet visible, cela nourrit l'idée que, dans ce quartier, tout est toléré et que le non-respect des règles n'entraîne pas de conséquence.

L'actualité judiciaire récente concernant le « Foyer anderlechtois », quelle qu'en soit l'issue, ne contribue pas non plus à améliorer l'image de notre Commune, ni la confiance des habitants dans les institutions.

T. SCHUERMANS:

Ik steun wat de vertegenwoordiger van de inwoners heeft gezegd. Waar ik nog vragen over had is, betreffende de Poincarrélaan, dat gaat vooral over de voetpaden. Ik wou daar nog verduidelijking, hoe dat het juist zit?

Inderdaad, merk ik ook dat heel veel bewoners de politie dagdagelijks moeten sturen, deze dagwinkel is nog steeds open op de uren die niet toelaatbaar zijn. Het voetpad wordt weer ingenomen door de handelaar en neemt te veel plaats in. Dat is heel frustrerend voor de burgers om zo gedetailleerd aan de slag te moeten gaan met een dagdagelijkse realiteit van enkele handelaars in de buurt.

Er zou een soort van efficiëntie in moeten komen, maar ik denk ook dat het voor de Gemeente interessant is om die handelaars sneller aan te pakken, sneller te kunnen beboeten. De Gemeente heeft ook niet veel geld, men moet het gaan halen waar het is. Die handelaars zijn zwarte praktijken aan het uitvoeren, jammer genoeg, en ik hoop dat ze gewoon een steentje bijdragen aan de Gemeente. Ze krijgen hier heel veel: bij voorbeeld kunnen ze hun vuilzakken gewoon leggen wanneer ze willen, dat is ook niet correct. Ze zijn dingen in het zwart aan het doen en ze verdienen gigantisch veel op kap van de Gemeente, en wij moeten hier maar alles incasseren en slikken, wij allemaal, maar ook de bewoners die daar dagelijks leven. We zouden toch iets moeten bedenken om dat meer in handen te hebben van de Gemeente en ik wil daar gerust mee over nadenken.