

Question orale de Mme Nagy concernant « l'extension de l'horeca aux étages dans le quartier St-Géry »

Mme Nagy.- Le 22 novembre 2011, la commission de concertation de la Ville de Bruxelles a remis un avis défavorable à l'extension demandée par un café du quartier de s'étendre aux n° 2 et 3 de la rue Saint-Géry, au rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage. Ce cas particulier dans le quartier Saint-Géry est emblématique d'une tendance induite par les cafés et restaurants déjà plus que présents. Ces extensions ont diverses conséquences néfastes, dont la première est de condamner les autres étages de l'habitation en entraînant une dégradation de tout l'immeuble en matière de qualité de logement. Les immeubles visés perdent donc de leur valeur immobilière. Les risques sont nombreux : planchers n'ayant pas été conçus pour recevoir des centaines de personnes (dansant, parfois), absence de sorties de secours et de mesures de sécurité réglementaires, absence de vie communautaire, risques accrus de cambriolage, dégâts occasionnés par la clientèle dans la cage d'escalier, nuisances sonores démultipliées, absence d'isolation, systèmes de ventilation et d'aération vétustes...

Cette liste non exhaustive révèle le caractère inapproprié des étages pour accueillir de l'horeca, sans omettre le fait que nous vivons actuellement un boom démographique. Il est donc inconcevable de supprimer du logement.

Je rappelle que ces bâtiments du quartier Saint-Géry avaient été, initialement, affectés au logement dans le cadre de la revitalisation du centre-ville. La Ville de Bruxelles y avait, par ailleurs, beaucoup investi, ainsi que la Région. Malgré tout cela, force est de constater qu'un certain nombre d'établissements se trouvent déjà dans l'illégalité, notamment quant aux hauteurs des cheminées pour l'extraction des odeurs et fumées. Cette situation est très inquiétante pour l'avenir du quartier. Celui-ci est en proie à une paupérisation et à l'installation d'une monofonctionnalité grandissante, ce qui entraîne la fuite des habitants. Je souhaite vous poser une série de questions :

Le Collège a-t-il assuré un suivi de ses rencontres avec les habitants ?

Le non-respect des permis a-t-il été constaté par le service d'urbanisme de la Ville de Bruxelles ?

Un plan d'ensemble est-il prévu pour redonner au lieu son habitabilité ?

Des mesures concrètes seront-elles prises afin d'éviter que les étages des habitations ne deviennent autre chose que du logement ?

Il me revient que le 1er étage d'un café a été acheté pour un montant considérable. Un tel investissement débouchera probablement sur une extension dudit établissement. Avez-vous été saisi d'une demande de permis ? Quelle est l'affectation actuelle de ce bâtiment ?

Nous estimons primordial de protéger les habitants du quartier, ainsi que de favoriser la revitalisation du centre-ville en sauvegardant les logements existants.

Je vous remercie pour vos réponses.

Mme la Présidente. - La parole est à M. Ceux.

M. Ceux, échevin.- À la suite de l'interpellation des habitants de Saint-Géry, à laquelle vous avez assisté, le Bourgmestre a créé une série de groupes de travail qui étudient la question. La situation n'évolue pas aussi rapidement que nous l'aurions souhaité, mais nous devons collecter une masse d'informations émanant de plusieurs sources (archives, police, urbanisme, finances, commerce, etc.) pour établir des dossiers solides sur le plan juridique. Je ne vous répondrai donc pas sur les éléments de ce dossier en cours d'élaboration.

Sur le plan technique, je partage votre avis selon lequel la monofonctionnalité horeca pose problème. Dans le PRAS, le quartier Saint-Géry occupe une zone d'habitation et, pour sa plus grande partie, se situe dans un liseré de noyau commercial. Les prescriptions générales du PRAS ne permettent la suppression du logement que s'il est répondu à des conditions spécifiques, notamment : permettre la création ou l'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial ; permettre hors liseré la création ou l'extension d'un commerce,

pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet. Il n'existe donc pas de mesure légale contre les extensions, l'horeca étant considéré dans le PRAS comme une forme de commerce parmi d'autres. Jusqu'à présent, toutefois, les extensions au 1er étage ont été relativement rares dans le quartier (4 sur une trentaine d'établissements).

Nous sommes confrontés à un gros problème, puisque le PRAS permet, en liseré commercial, l'extension au 1er étage du commerce. Chaque fois que nous nous y sommes opposés, les commerçants ont déposé un recours devant la Région et ils ont obtenu gain de cause. En outre, la Région nous a suggéré de ne pas nous occuper de l'affectation des lieux, mais seulement des réglementations urbanistiques...

La plupart des établissements sont exploités depuis de très nombreuses années. Le phénomène n'est donc pas récent, même s'il connaît un emballement. Les installations techniques posent souvent problème, mais cela ne signifie en rien que les établissements soient en situation illégale. Sur le plan juridique, la situation est bien plus subtile.

Au cours des dernières années, nous avons dressé de nombreux procès-verbaux, nous avons procédé à des arrêts de chantier et à une mise sous scellés.

S'agissant de la notification de l'affectation des étages, je partage votre avis sur le fond, mais il faudrait que le PRAS nous facilite la vie en interdisant les extensions au 1er étage. Même les habitants reconnaissent que nous avons fait tout notre possible s'agissant des permis, mais à chaque recours, nous sommes déboutés.

Vous avez soulevé un point particulier, qui devrait d'ailleurs être traité en comité secret. L'étage du café en question est actuellement affecté au logement. À ma connaissance, aucune demande de permis n'a été introduite. Une éventuelle demande d'extension de l'établissement horeca exigera, hormis un permis d'urbanisme, une modification de l'acte de base de la copropriété.

En résumé, nous sommes parfaitement conscients du problème que vous

soulevez. À la suite de l'interpellation des habitants, nous avons créé une série de groupes de travail. Des réunions sont encore prévues prochainement. Nous suivons de près ce dossier.

Mme la Présidente.- La parole est à Mme Nagy.

Mme Nagy.- Une modification du PRAS est prévue. La Ville de Bruxelles pourra insister sur la nécessité de modifier les prescriptions en matière de destruction de logements, notamment dans les liserés de noyau commercial. La Région devra définir ses options, car la priorité actuelle va au maintien et à la création de logements. Nous ne pouvons tenir de discours contradictoire. J'espère que les plans d'urbanisme et de police aboutiront, car en l'absence de plan d'ensemble, l'habitabilité se dégrade et la monofonctionnalité horeca du quartier complique la vie des habitants. Je rappelle que la Région et la Ville ont beaucoup investi dans ce quartier.
