



Références NOVA : 01/PU/1755051  
Nos références : PU 51212 – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Boulevard Prince de Liège, 79**

et tendant à **initial : changer l'affectation d'un commerce en snack et changer un garage en zone de stockage**  
**modifié : changer l'affectation d'un commerce en restaurant**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **23/10/2020**;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur : « Quartier Scheutveld » – modificatif 2 - A.R. du 27/04/1956 ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/11/2020 au 10/12/2020** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **17/12/2020**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013)

## **ARRETE :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

#### **avis favorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Quartier Scheutveld » – modificatif 2 – arrêté de l'exécutif du 27/04/1956 ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;**
  - **Vu que le bien se situe Boulevard Prince de Liège au n° 79, immeuble d'angle R+03+TM, implanté sur une parcelle de 268m<sup>2</sup> cadastrée Section A – n° 116 b 3 ;**
  - **Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un commerce en snack et changer un garage en zone de stockage ;**
  - **Vu que la demande a été introduite le 22/07/2019, que le dossier a été déclaré complet le 23/10/2020 ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2020 au 09/12/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
    - **application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
    - **application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;**
    - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
      - **dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse :**
    - **n° 43476 (PU 35796) – construire un immeuble à appartements – permis octroyé le 25/10/1968 ;**  
**la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour les modifications d'aspect des vitrines commerciales ;**
  - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8249), l'immeuble de coin comprend 7 unités de logement, 1 rez-de-chaussée commercial, 6 emplacements de stationnement au sous-sol (accès par la Rue Raskin) et 1 au rez-de-chaussée (accès par le boulevard) ;**
  - **Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le rez-de-chaussée ; qu'il vise à changer l'utilisation du commerce (ancien salon de coiffure) en un commerce de type HoReCa, et d'utiliser le garage du rez-de-chaussée pour du stockage ;**

- Considérant que le changement d'utilisation du commerce ne nécessite pas de modification de l'aménagement intérieur du commerce – la cuisine et les sanitaires de la situation de droit sont utilisés tels quels ;
- Considérant que le demandeur souhaite développer une épicerie fine italienne ainsi qu'une petite restauration rapide ; qu'une vingtaine de places assises sont prévues ; qu'en terrasse, 4 tables de 2 places assises sont disposées ;
- Considérant que l'objet de la demande est mal libellé ; que le demandeur ne s'étant pas présenté en séance, il n'a pu confirmer qu'il s'agit d'une épicerie avec consommation sur place ; qu'il convient de rendre la zone de consommation accessoire à l'activité principale – soit moins de 50% de la superficie totale du commerce ;
- Considérant que la demande est lacunaire ; que l'aménagement extérieur nécessite des travaux qui impactent la zone plantée ; que le terrain doit être nivelé ; que les 2 marches profondes sont remplacées par 4 marches à l'alignement ; que le revêtement de sol, ainsi que la nature de la plate-bande périphérique, ne sont pas renseignés ;
- Considérant que par ailleurs l'avertissement au propriétaire du bien (Annexe II) n'informe pas du changement d'aménagement de la zone de recul ;
- Considérant que l'article 155 §2 du CoBAT est d'application en ce qu'il y a dérogation au PPAS « Quartier Scheutveld » – article 8 du Titre 2 ; que les prescriptions urbanistiques réservent la zone de recul à un jardinet planté, à l'exclusion de tout autre usage, qui ne peut être utilisée pour aucune exploitation ; que le tiers au moins de la surface de la zone doit être planté ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement autorisé ;
- Considérant que le projet privatise un espace commun de l'immeuble qui ne peut être, en dehors des accès, qu'aménagé en jardinet et planté en pleine terre ;
- Considérant que la terrasse ne correspond pas au bon aménagement des lieux eu égard à la configuration des lieux ;
- Considérant que l'article 126 §11 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, articles 51 & 52 du Titre I – zones de recul et de retrait latéral, en ce que les prescriptions ne sont pas respectées ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transport en communs ; que la suppression d'un stationnement hors voirie n'est pas pertinente et le reporte sur l'offre de parcage disponible en voirie ; qu'il convient de maintenir cet emplacement couvert du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la prescription particulière 1.5.2° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée ont été remplacées ; qu'elles ne respectent pas l'aspect initial (matériau et couleur) encore présent aux étages ; qu'il conviendra lors du prochain remplacement des châssis de veiller à réunifier l'ensemble ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2018.0910/2/APB/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 20/02/2019 ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet – moyennant modifications – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Ne pas envisager de terrasse en zone de recul végétalisée

- Maintenir l'emplacement de stationnement couvert du rez-de-chaussée
  - Distinguer la zone de consommation du reste du commerce, en la réduisant à 50% de l'activité principale, et renommer la demande en conséquence – à savoir,
    - « épicerie fine avec salon de dégustation »
  - Modifier l'objet de la demande et les documents administratifs
- Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).  
Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »
- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 05/05/2021 ;
  - Considérant que l'objet initial de la demande a été précisé et modifié en un changement d'affectation d'un commerce en restaurant – ce qui représente un aménagement des lieux plus qualitatif, qui impacte moins le voisinage et qui participe à une vie de quartier ;
  - Considérant que les autres conditions prescrites ont été remplies en ce que :
    - Le restaurant dispose d'une salle de +/-16 personnes, d'un sanitaire pour la clientèle, d'une cuisine équipée avec hotte évacuée en toiture ;
    - La zone de recul n'est plus impactée par le projet amendé ;
    - L'emplacement de stationnement couvert du rez-de-chaussée est maintenu ;
    - Les documents administratifs ont été adaptés en conséquence.

## **Article 2**

Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :
  - tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles –  
tél. : 02/518.81.11 – [info@vivaqua.be](mailto:info@vivaqua.be);
  - se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - se conformer au plan 51212-II de la situation projetée (référence : format A3 – 2 feuillets du 05/05/2021), cacheté à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;
  - la hotte du commerce, régulièrement entretenue, devra également répondre à la réglementation en vigueur, sans nuire à l'environnement immédiat, ni causer de nuisances acoustiques ou dues à du refoulement ;
  - il y a lieu d'introduire auprès du service « Environnement » de la commune une demande d'ouverture de commerce Horeca.
- 3° ~~respecter les indications particulières suivantes :~~
- 4° ~~s'acquitter de la somme de XXX correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;~~
- 5° ~~s'acquitter de la somme de XXX correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;~~

**Article 3** *A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du COBAT*

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

**Article 4**

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

**Article 5**

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

**Article 6**

Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

**N.B. :**

1/ Le présent permis n'est pas opposable aux droits des tiers.

2/ les chantiers de construction, de rénovation ou de démolition mettant en œuvre des installations ayant une force motrice totale de plus de 50kW sont soumis à un permis d'environnement préalable

Le 01/06/2021

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de  
l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de  
l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de  
l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

## **Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004**

### **Intervention du fonctionnaire délégué**

#### Article 153, § 1er, alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

### **Suspension et annulation**

#### Article 160

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière. Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

#### Article 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur. Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

### **Péremption et prorogation**

#### Article 101

**§ 1er** Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100. La péremption du permis s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué. A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée. La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 en 184. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

**§ 2.** En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu. La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme. Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés. Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

### **Exécution du permis**

#### Article 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis. Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 2. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

### **Publicité**

#### Article 158

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

### **Recours au Collège d'urbanisme ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels))**

#### Article 165

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 164, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 164, deuxième alinéa. Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception. La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

#### Article 166

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

#### Article 167

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours. Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

#### Article 168

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 155, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.