

FRUCHTER / VILLE DE BRUXELLES
Immeuble sis rue Saint-Michel 33, 1000 Bruxelles
Note explicative

INTRODUCTION ET OBJET DE LA NOTE

Monsieur Marcel FRUCHTER et Monsieur Samuel FRUCHTER, sont respectivement usufruitier et nu-propriétaire d'un immeuble sis rue Saint-Michel 33 à 1000 Bruxelles.

Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS, le long d'un liseré de noyau commercial, en ZICHEE et en zone de protection d'un bien classé.

Le premier permis d'urbanisme que l'on retrouve dans les archives de la Ville Bruxelles date du 17 juillet 1936 et concernait la pose de volets roulants au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Un second permis d'urbanisme a été octroyé le 6 septembre 1946 visant la transformation de l'immeuble et la création d'une maison de commerce.

En 1991, une demande de permis d'urbanisme est introduite mais n'a jamais abouti.

Par la suite, le bien a fait l'objet de plusieurs constats d'infractions et plusieurs PV ont été dressés, dont notamment :

- BR/060/03 (en date du 1/8/2003) concernant l'affectation, la modification de la devanture et la suppression du logement aux étages ;
- BR/018/11 (en 2011) concernant les enseignes, la tente solaire et les néons en façade ;

Le bien a fait l'objet de nouvelles demandes de permis d'urbanisme en 2003 et 2019 qui n'ont pas abouti.

La présente note vise à proposer un projet qui permettra de régulariser la situation urbanistique du bien.

Trois aspects seront abordés :

1. Affectation du bien
2. Travaux structurels en façade arrière
3. Devanture et enseignes

PRÉSENTATION

1. Affectation

1.1. Historique du bâtiment

Le permis d'urbanisme du 6 septembre 1946 a autorisé la transformation de l'immeuble en « maison de commerce » (**pièce 2**).

Premièrement, il faut préciser que dès les années 1950, le commerce en question a été utilisé comme restaurant.

En effet, un restaurant dénommé « la varsovienne » s'est établi dans les lieux dès 1953.

On trouve les premières traces de ce restaurant dans le récit biographique disponible sur le lien suivant **(pièce 3)** :

[Ouzia Chait : La formation par l'exemple | CCLJ - Centre Communautaire Laïc Juif David Susskind](#)

« Ouzia a 13 ans lorsqu'elle revient à Bruxelles, en 1953. Rue Saint-Michel, dans le centre-ville, sa mère Amalia ouvre son restaurant « La Varsovienne », réputé pour sa cuisine d'Europe de l'Est. »

Il existe également une photo de la rue Saint-Michel datant de 1960 sur laquelle on peut voir au numéro 33 une enseigne « Charcuterie varsovienne – restaurant » **(pièce 4)¹** :



Ce restaurant s'est maintenu dans les lieux pendant environ 30 ans avant de laisser place en 1980 à un restaurant italien dénommé « Bergamo ».

Sur la plateforme BRUGIS, plusieurs photos datées de 1981 sont consultables **(pièce 6)** :

¹ Source: [Bruciel](#)



On peut constater au premier étage la présence d'autocollants sur les vitres de la fenêtre centrale. Il s'agit des logos des grandes marques de cartes de crédit, destinés à informer les clients assis à

l'intérieur de l'acceptation de ce mode de paiement. Cela démontre que le premier étage faisait déjà partie du restaurant.



A partir des années 1990, des établissements de type « fast-food » se sont installés dans les lieux.

La liste des sociétés et établissements qui se sont succédés depuis est disponible sur le site de la Banque Carrefour des Entreprises ainsi que via la fédération HORECA de Bruxelles (**pièce 7**).

En janvier 2003, un snack dénommé « F&D CHICKEN » était établi dans les lieux.

Le 1^{er} septembre 2019, le bien est donné en location à la SRL SKS COMPANY qui exploite un snack (**pièce 8**).

1.2. Règles relatives au changement d'affectation

Cela fait donc presque 70 ans qu'un établissement de type restaurant ou snack occupe les lieux.

A l'époque, l'utilisation des lieux comme restaurant ne nécessitait pas l'obtention d'un permis d'urbanisme.

En effet, il y a lieu de se placer au moment où les changements ont été effectués pour savoir quelle législation appliquer.

Si les actes réalisés sous l'empire d'une législation antérieure étaient légaux, ils constituent des situations acquises qui peuvent être maintenues.²

Or, l'adoption d'un régime imposant un permis d'urbanisme pour les changements d'affectation remonte au 1^{er} juillet 1992 et l'introduction de l'article 84 §1^{er}, 5° dans l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991.

² B. LOUVEAUX, "Implantation et location de bureaux dans la Région de Bruxelles-Capitale: Tentative de synthèse", *D.A.O.R.*, 1995, pp.9 à 38

Même sous le régime de cette disposition, il n'est pas établi qu'un permis pour un changement d'affectation était requis pour le rez-de-chaussée.

En effet, à propos de la transformation d'un snack en luna-park, le Tribunal de Première Instance de Bruxelles a estimé :

« dans un immeuble ou partie d'immeuble ayant une affectation commerciale, l'article 84, 5° de l'ordonnance n'impose pas de solliciter un permis d'urbanisme en cas de modification du type de commerce. Ce n'est que si un changement d'affectation a lieu qu'un permis d'urbanisme doit être introduit »³

Dès lors, l'application de l'article 84 §1^{er}, 5° de l'Ordonnance organique du 29 août 1991 ne concernerait que le premier étage.

Néanmoins, l'utilisation du premier étage comme salle de restaurant étant antérieure au 1^{er} juillet 1992, elle ne peut plus être remise en cause aujourd'hui.

Il est important de préciser que ce changement d'affectation peut même être réalisé en méconnaissance du permis initial.

En effet, dans un arrêt du 26 octobre 2000, la Cour de cassation a estimé :

«Attendu que l'arrêt constate que le changement d'affectation litigieux est intervenu entre le 30 septembre 1970 et le 29 mars 1974, "que le permis de bâtir du 5 avril 1966 précisait en son article 7 que le propriétaire était tenu de se conformer strictement aux plans approuvés par la (défenderesse), ainsi qu'aux lois et règlements en vigueur, que l'examen des plans annexés à la demande de permis de bâtir démontre que les locaux du premier étage étaient destinés à des appartements";

Que l'arrêt décide que "le changement d'affectation (...) méconnaît le prescrit de l'article 7 du permis de bâtir" et «qu'il incombait (aux propriétaires) de solliciter l'autorisation de la (défenderesse) au moment du changement d'affectation qui contrevenait aux prescriptions du permis de bâtir; qu'à défaut de l'avoir fait, il y a lieu de constater le caractère irrégulier de la modification intervenue"

Attendu qu'à l'époque du changement d'affectation, aucune disposition de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ni aucune autre disposition légale ou réglementaire n'imposait au propriétaire d'un immeuble sis sur le territoire de la défenderesse d'obtenir l'autorisation préalable de celle-ci pour opérer un changement d'affectation, même si ce changement contrevenait aux prescriptions du permis de bâtir,

Qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article 44, paragraphe premier, 1°, de la loi du 29 mars 1962»⁴ (nous soulignons).

Dès lors, d'un point de vue urbanistique, seuls le 2^{ème} et 3^{ème} étage pourraient encore être considérés comme un espace de logement.

Cela n'est cependant pas établi.

En effet, d'après le permis d'urbanisme délivré le 6 septembre 1946, il s'agit d'une maison de commerce.

Ni le permis ni les plans n'indiquent l'existence d'un logement dans les lieux.

Considérer qu'il y a bien un logement aux étages du bâtiment revient à estimer que, à défaut de mention contraire, tout espace est un logement, ce qui n'est prévu par aucune disposition légale.

³ Civ. Bruxelles, 5 février 1993, *J.L.M.B.*, 1993, p.146

⁴ Cass. 26 octobre 2000, *J.L.M.B.*, 2001/24

Dans les faits, cet espace est utilisé depuis plus de 70 ans comme annexe à l'espace commercial puisqu'il sert d'espace d'appoint à l'exploitant du restaurant et aux membres du personnel, ce qui a été constaté par l'administration régionale dans le cadre d'une investigation pour logement inoccupé.

Dans son courrier du 10 décembre 2021, la cellule Logements Inoccupés de Bruxelles logement a mis fin à la procédure pour la période visée (**pièce 10**).

Dans ce courrier, on peut y lire ceci :

« Nous vous demandons néanmoins de régulariser l'affectation de votre logement en changeant celle-ci en annexe au commerce situé au rez-de-chaussée. Ce qui correspond à l'utilisation actuelle ».

Cette affectation consistant en une exploitation commerciale de type HORECA aux étages inférieurs et à une annexe à l'exploitation aux étages supérieurs destinée à l'exploitant se rapproche en réalité de l'affectation originelle de 1946 comme « maison de commerce ».

C'est cette affectation que nous proposons de retenir dans le cadre du projet actuel. Comme exposé ci-dessus, il ne s'agit pas d'introduire un permis pour une demande de changement d'affectation puisque celui-ci s'est fait sous l'empire d'une législation antérieure qui ne prévoyait pas de soumettre ces actes à permis d'urbanisme.

Néanmoins, afin d'éviter tout malentendu dans le futur, il convient que le permis d'urbanisme à venir constate comme régulière l'affectation actuelle de fait.

Par ailleurs, il y a lieu d'évoquer également l'arrêté du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

En effet, depuis l'entrée en vigueur de ce texte, un restaurant devrait en principe solliciter un permis d'urbanisme pour devenir un snack et inversement.

Cet arrêté est entré en vigueur le 20 janvier 2003.

Or, à cet date, un snack occupait déjà les lieux.

En effet, un snack dénommé « F&D CHICKEN » exploité par la SA BANIN occupait les lieux depuis à tout le moins le 13 janvier 2003 (**pièce 13**).

Dès lors, en l'espèce, il n'est pas requis de solliciter un changement d'utilisation au moyen d'un permis d'urbanisme.

2. Travaux structurels en façade arrière

Une permis d'urbanisme a été octroyée le 19 décembre 1947 visant à remplacer la toiture vitrée au-dessus de la cour basse de l'immeuble (**pièce 12**).

A période indéterminée située entre 1947 et 1991, une extension a été réalisée en façade arrière consistant à couvrir la cour qui apparaît sur les plans de 1946 et 1947 au niveau du rez-de-chaussée et à agrandir le palier situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Dans la mesure où ces travaux ont été réalisés à une période indéterminée, il est difficile de définir le cadre réglementaire applicable à l'époque des travaux.

Toutefois, il n'y a pas d'éléments qui permettent de considérer un obstacle juridique à la régularisation visée.

Ces travaux sont utiles à l'exploitation commerciales et permettent de prévoir des sanitaires séparées pour femmes et pour hommes.

Ce projet avait d'ailleurs fait l'objet d'un avis favorable en 2003 moyennant la réalisation d'une entrée séparée en façade avant.

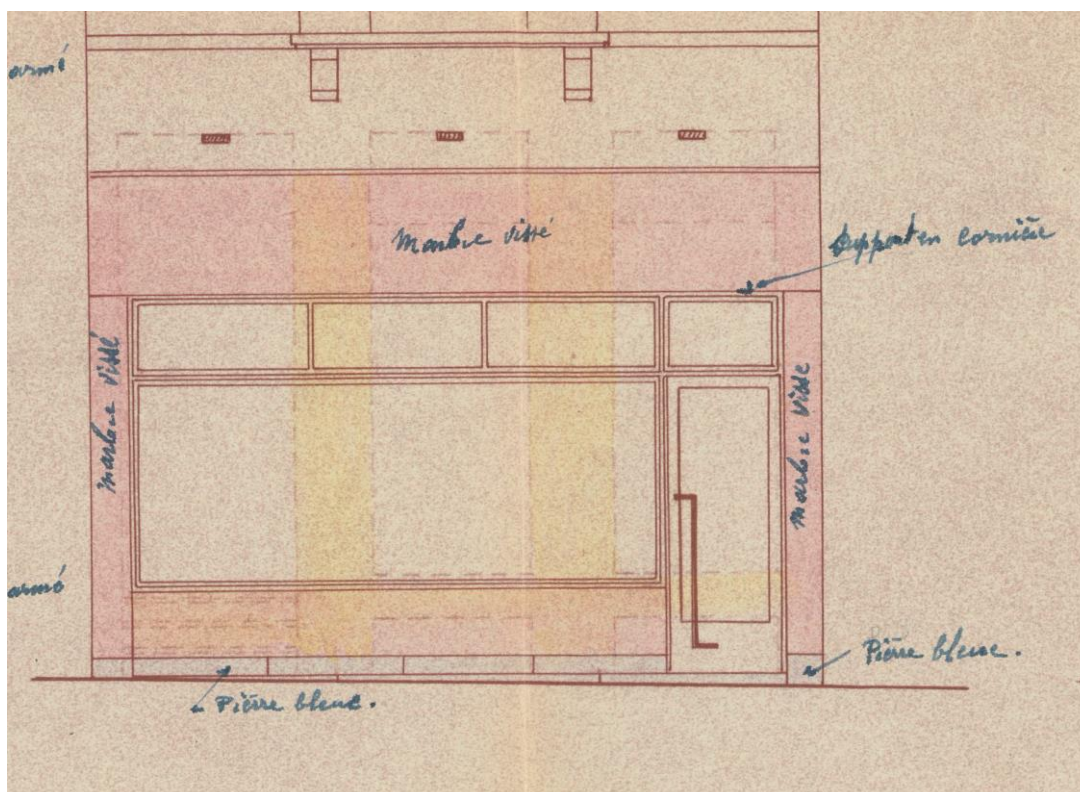
Le projet vise donc à régulariser la situation de fait selon les plans qui sont proposés en annexe (**pièce 12**).

3. Devanture et enseignes

3.1. **Devanture**

1.

Le permis du 6 septembre 1946 prévoyait une devanture commerciale avec l'entrée positionnée sur la droite, comme illustré ci-dessous :



Le permis d'urbanisme du 6 septembre 1946 ne prévoyait pas d'accès distinct pour accéder aux étages.

Il s'agissait d'une maison de commerce dont l'entièreté du bâtiment était utilisée par le commerçant qui occupait les lieux.

Dans les années 2000, la devanture du restaurant a été modifiée et l'entrée a été déplacée au centre de la façade, comme illustrée ci-dessous :



Le changement de devanture n'a donc pas supprimé d'accès distinct aux étages supérieurs puisqu'il n'y en a jamais eu. La porte d'entrée de la maison de commerce était positionnée à droite alors que la cage d'escalier se situe à gauche.

La création d'une entrée séparée a toutefois été demandée dans le cadre de l'avis favorable suivant la demande de permis d'urbanisme de 2003.

Cependant, il est important de préciser qu'à l'époque cette condition avait été émise sur base du respect des dispositions du PPAS 60/10 qui prévoyaient la création d'entrées distinctes. Depuis, ce PPAS a été abrogé pour ce qui concerne la rue Saint-Michel ([60-10 Quartier Martyrs. Plan des zones d'affectation \(calameo.com\)](#)) :



Aujourd'hui, pour ce qui concerne les immeubles dont les rez-de-chaussée sont destinés à un autre usage que l'habitation, l'article 9 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) prévoit :

"Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu.

Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants ».

En l'espèce, la largeur de la façade de l'immeuble mesure 5,59 mètres.

Le projet ne comporte donc aucune dérogation à cette disposition.

L'article 9 du titre du RRU vise à pouvoir garantir l'utilisation des étages.

En l'espèce, on précisera que les étages sont utilisés et utiles à l'exploitation commerciale.

En effet, l'exploitant utilise les deux petits plateaux situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages comme annexe de son exploitation avec un bureau pour gérer l'administratif, une salle de repos, une salle de bain pour pouvoir se laver après le service ainsi qu'un espace pour pouvoir préparer et prendre les repas.

Ces espaces sont repris sur les plans du projet (**pièce 12**).

En outre, les heures de fermeture tardive conjuguées à la nécessité de nettoyer les lieux après la fermeture ont pour conséquence que l'exploitant fait parfois le choix, de manière exceptionnelle, de passer la nuit sur place dans la salle de repos.

Occasionnellement donc, cet espace sert de logement d'appoint à l'exploitant.

Cela ne signifie pas pour autant que l'on puisse utiliser cet espace comme logement principal, vu la configuration des lieux et l'absence d'accès séparé.

Dès lors, il n'est pas raisonnable de vouloir imposer la création d'une entrée distincte pour les étages supérieurs lorsque qu'aucune disposition réglementaire l'impose et pour un immeuble qui n'en a jamais été pourvue.

En toute hypothèse, un retour à un « pristin état » ne permettra donc pas de créer une entrée séparée pour les étages.

2.

Le projet propose une devanture commerciale avec l'entrée située au milieu de la façade.

Cet aménagement n'est pas contraire à des dispositions réglementaires.

De plus, durant les mois d'été, la positionnement de l'entrée permet une meilleure circulation entre l'intérieur et l'extérieur. Le service en terrasse est facilité pour le personnel avec un axe de circulation partant du comptoir de la cuisine vers le centre de la zone de service. Le personnel ne doit donc pas effectuer à chaque aller-retour une boucle en passant par une entrée qui serait positionnée à l'extrémité droite de la façade.

Par ailleurs, les plus petits châssis disposés au-dessus des baies rappellent ceux qui existaient sur l'ancienne façade.

En conclusions, étant donné que la création d'une entrée séparée pour les étages supérieurs n'est pas un prérequis, il n'y a pas de raisons à s'opposer à une entrée positionnée au niveau du milieu de la façade.

3.2. Enseignes

1.

Le bien du projet se situe en « zone restreinte » en vertu de l'article 3 §3 et §6 du Titre VI du RRU.

En effet, le bien est situé en ZICHEE et en zone de protection d'un bien classé (le bien n'est pas classé mais placé à proximité d'un bien classé, à savoir le numéro 39 de la rue Neuve).

La pose d'enseignes est donc soumise à permis d'urbanisme, le bien étant situé en zone de protection.

Il convient de vérifier l'ensemble des critères.

Selon le Titre VI du RRU, les règles applicables aux enseignes et publicités associées à l'enseigne en zone restreinte sont les suivantes :

- Concernant les enseignes parallèles (art.36 Titre VI RRU) :
 - a) être située :
 - soit, sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage ;
 - soit, sous le seuil de la baie de l'étage concerné par l'activité, à condition d'être constituée uniquement de lettres découpées s'intégrant dans l'architecture de la façade ;
 - b) avoir une saillie maximum de 0,25 m ;
 - c) être située à au moins 0,50 m des limites mitoyennes ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie ;
 - d) avoir un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade ;
 - e) sur un auvent ou une marquise, avoir une hauteur de maximum 0,25 m et ne pas en dépasser les limites ;
 - f) ne pas être placée sur un balcon, une loggia ou un oriel ;

- Concernant les enseignes perpendiculaires (art.37 Titre VI RRU) :

- 1° une seule enseigne ou publicité associée à l'enseigne par établissement est autorisée, augmentée d'une unité par tranche entière de 10 m courants de façades ;
- 2° être située sous le niveau de la corniche ;
- 3° être placée à une hauteur telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2,70 m du sol ;
- 4° avoir une saillie maximum de 1 m et une hauteur maximum de 1,50 m tout en maintenant un retrait de 0,35 m par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir ;
- 5° le même dispositif peut être constitutif d'une enseigne et d'une publicité associée à l'enseigne ;
- 6° la surface maximale de l'enseigne est d'1 m² ;
- 7° la surface maximale de la publicité associée à l'enseigne est de 0,50 m ;

- Concernant les enseignes placées sur les baies (art.34 Titre VI RRU) :

Les enseignes et les publicités associées à l'enseigne ne peuvent :

- masquer tout ou partie de baie ;
- être apposés ou projetés sur tout ou partie de baie ;

à l'exception des vitrines de rez commerciaux, qui peuvent être recouvertes jusqu'à 50 %.

Selon le RRU, il n'est cependant pas interdit de disposer d'une enseigne lumineuse en zone restreinte.

2.

En l'espèce, la situation est la suivante (**pièce 9**) :



Les auteurs du projet souhaitent que celui-ci s'intègre le mieux possible dans le quartier.

Dès lors, il est proposé de revoir complètement les enseignes de la manière suivante :

- Suppression des illustrations situées au bas des baies ;
- Remplacement de l'enseigne principale par une enseigne conforme au niveau des dimensions ;
- Remplacement de l'enseigne perpendiculaire par une enseigne plus sobre de dimension similaire ;

Les auteurs du projet demeurent par ailleurs à l'écoute des suggestions de la part de la commune en vue d'assurer la meilleure intégration possible dans le contexte bâti existant.

Le cas échéant, les enseignes pourront faire l'objet d'une condition du permis.

CONCLUSIONS

Le projet vise donc la reconnaissance de la situation actuelle concernant l'affectation.

S'agissant d'une maison de commerce depuis 1946, l'ensemble de l'espace était destiné à être utilisé par l'exploitant du commerce.

Aujourd'hui, l'exploitant continue d'utiliser tout l'espace. Il utilise les étages supérieurs comme bureau administratif, salle de bain pour se changer avant le service et se laver après le service et salle de repos entre les services ou après une fermeture plus tardive que d'habitude.

L'affectation actuelle correspond à une affectation ancienne et antérieure aux dispositions réglementaires soumettant le changement d'affectation à permis d'urbanisme.

Dès lors, l'affectation actuelle est régulière et ne nécessite pas de permis d'urbanisme.

Le projet permet de régulariser les travaux réalisés en façade arrière à une date indéterminée. Il s'agit de la couverture de la cour et de l'extension de palier.

Le projet propose en outre des enseignes plus sobres et en adéquation avec le contexte environnant.

Les demandeurs restent néanmoins attentifs aux suggestions que pourraient formuler l'autorité délivrante.

Kyann GOOSSENS
kyann.goossens@agr-law.be

Matthieu GUIOT
matthieu.guiot@agr-law.be

Inventaire des pièces :

1. Titre de propriété
2. Permis d'urbanisme du 6 septembre 1946 + plans
3. Récit biographique attestant de l'existence du restaurant « la varsovienne » en 1953
4. Photographie de la rue Saint-Michel en 1960
5. Extrait de l'almanach de 1965
6. Photographies de la rue Saint-Michel en 1981
7. Liste des sociétés et établissements enregistrés dans les lieux depuis 1982
8. Contrat de bail du 1^{er} juin 2019
9. Photographie de la façade en 2021
10. Courrier de Bruxelles Logement du 10 décembre 2021
11. Permis et plans de 1947
12. Plans du projet (situation projetée)
13. Extrait moniteur belge concernant la société BANIN