

# **Les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme**

**Vade-mecum**

**FR**

# Préambule

## A. La notion d'utilisation

L'article 98, § 1<sup>er</sup>, 5°, b) du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) dispose qu'un permis d'urbanisme est requis, même sans l'exécution de travaux, pour **modifier l'utilisation** de tout ou partie d'un bien bâti ou non bâti **dans les hypothèses listées par le Gouvernement** en vue de **contrôler la compatibilité de l'utilisation projetée avec son environnement**.

Cette disposition précise que « *l'utilisation s'entend, au sein de la destination (...), de l'activité précise qui s'exerce dans ou sur le bien. A défaut d'information à ce sujet dans le permis, la première utilisation est considérée comme une modification d'utilisation* »<sup>1</sup>.

Ainsi, la notion d'utilisation permet de différencier concrètement :

- Un logement ordinaire (unifamilial), un logement étudiant ou une maison de repos au sein de la destination de logement ;
- Un hôpital, une école, un musée, etc., au sein de la destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Un magasin de vêtements, un salon de coiffure, un restaurant, un cinéma, etc., au sein de la destination de commerce.

L'arrêté du 16 mai 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme met en œuvre l'habilitation prévue à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 5°, b) du CoBAT et abroge l'arrêté du 12 décembre 2002 portant le même intitulé. Son contenu marque une évolution importante des règles par rapport à l'arrêté de 2002 en ce qu'il actualise et complète la liste des changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme et adapte les conditions qui les encadrent. Il comporte également des définitions relatives à des notions nouvelles ou déjà présentes dans la réglementation antérieure.

Le présent vade-mecum a pour but d'assurer une compréhension commune et une application uniforme de la nouvelle réglementation en Région de Bruxelles-Capitale. Des explications et des exemples (cas pratiques) sont fournis afin de rendre le texte réglementaire le plus concret et intelligible possible au regard du contexte bruxellois. Un tableau permet de visualiser le texte réglementaire, les explications attachées à chaque disposition et les exemples concrets.

---

<sup>1</sup> La notion de destination visée à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 5°, a) du CoBAT renvoie quant à elle à la fonction du bien en termes de logement, bureau, commerce, équipement d'intérêt collectif ou de service public, activité productive, etc. Celle-ci ressort des permis et, à défaut, de l'affectation prévue dans les plans à valeur réglementaire.

## B. La détermination de la dernière utilisation licite

S'interroger sur la nécessité ou non d'obtenir un permis d'urbanisme dans le cadre du présent arrêté suppose de connaître la dernière situation licite du bien. Celle-ci peut être renseignée par le dernier permis d'urbanisme délivré (ou pertinent), mais ce ne sera pas toujours le cas compte tenu des règles qui encadrent les changements d'utilisation.

En effet, les changements d'utilisation ne sont pas soumis à permis d'urbanisme à l'exception de ceux limitativement établis par le Gouvernement en application de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 5°, b) du CoBAT<sup>2</sup>. Cela signifie que les changements d'utilisation qui ne sont pas repris par arrêté ne nécessitent aucune autorisation urbanistique. Par exemple, la conversion d'un magasin de chaussures en magasin de nuit nécessite un permis d'urbanisme mais la conversion inverse, de magasin de nuit en magasin de chaussures, n'en nécessite pas. Or, dans ces deux hypothèses, il y a bien un changement d'utilisation du commerce. La seule différence réside dans le fait que, pour être licite, l'utilisation du commerce en magasin de nuit nécessite un permis d'urbanisme, ce qui n'est pas le cas de l'utilisation en magasin de chaussures.

Par conséquent, déterminer la dernière utilisation licite d'un bien suppose une réflexion en deux temps :

- (1) Quelle est l'utilisation autorisée par le dernier permis d'urbanisme pertinent ?
- (2) Après ce permis, le bien a-t-il reçu une autre utilisation licite, à savoir une utilisation qui ne nécessite pas (ou plus) de permis<sup>3</sup> ?

Lorsque la dernière utilisation licite du bien procède d'un permis d'urbanisme, il convient de se référer aux éléments pertinents du dossier de la demande pour déterminer sa situation légale : la décision qui accorde le permis, en ce compris ses éventuelles conditions et les avis conformes reproduits dans l'acte, les plans approuvés par l'autorité et qui détaillent l'aménagement des lieux, la note explicative jointe à la demande de permis, l'avis du SIAMU...

À l'inverse, une utilisation licite, non soumise à permis, est une situation de fait. Sa preuve peut être rapportée par toute voie de droit (contrat de location, photos, registre de la banque carrefour des entreprises, devis, site internet...).

A noter enfin que le seul fait que l'activité cesse dans le bien ne constitue pas un changement d'utilisation. Ainsi, l'utilisation d'un commerce qui accueille un restaurant demeure inchangée si ledit restaurant ferme temporairement ou définitivement, et ce jusqu'à ce qu'une nouvelle activité relevant d'une autre utilisation s'installe dans le commerce. Un changement d'utilisation ne s'opère, en effet, dans le bien que lorsqu'une autre utilisation vient remplacer, en tout ou partie, l'utilisation antérieure.

---

<sup>2</sup> Alors que les changements de destination sont toujours soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 5° a) du CoBAT.

<sup>3</sup> Sur la question des changements d'utilisation qui étaient soumis antérieurement à permis d'urbanisme mais, qui ne le sont plus en vertu du présent arrêté, voir le commentaire de l'article 8 (hypothèse n° 3).

### C. Les zones du PRAS

Comme dans la réglementation antérieure, le présent arrêté module, dans certains cas, l'exigence d'un permis d'urbanisme en tenant compte de la localisation du bien. Cela s'explique par le fait que la nécessité d'un contrôle n'est pas affirmée de la même façon pour toutes les fonctions dans toutes les zones du Plan régional d'affectation du sol (ci-après : « PRAS »).

Il en va ainsi des changements d'utilisation opérés en matière d'équipement ou de commerce, qui requièrent une autorisation préalable si le bien se trouve dans une zone qui n'est pas affectée principalement aux activités économiques<sup>4</sup>. Si le principe reste le même, il convient de noter une différence importante par rapport à l'arrêté du 12 décembre 2002. Cette différence trouve son origine dans la modification partielle du PRAS en 2013, qui a créé la zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), principalement affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises et, a érigé le logement comme une affectation principale de la zone administrative (ZA)<sup>5</sup>. Par conséquent, alors que l'arrêté précité du 12 décembre 2002 exclut de son champ d'application les biens situés en zone d'industrie urbaine (ZIU), zone d'activités portuaires et de transport (ZAPT), zone de chemin de fer (ZCF) et zone administrative (ZA), le présent arrêté prévoit cette exclusion pour la ZEMU ainsi que les trois premières zones mentionnées (ZIU, ZAPT et ZCF) mais, pas pour la ZA.

Dans un autre registre, il convient de noter que les changements d'utilisation en lien avec une activité de production de biens immatériels sont soumis à permis d'urbanisme dans certaines zones seulement, à savoir les zones d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR), les zones d'habitation (ZH), les zones de mixité (ZM) et les zones de forte mixité (ZFM), afin de respecter la prescription 0.14 du PRAS qui exige la comptabilisation de ces activités dans le cadre de la carte des soldes de bureaux admissibles (ci-après : CaSBA).

Pour information, le portail BRUGIS contient les données cartographiques permettant de visualiser les différentes zones du PRAS et d'y localiser le bien concerné. Il est conseillé de le consulter avant tout changement d'utilisation et tout dépôt de demande de permis relative à un changement d'utilisation afin de vérifier si le projet, de par la localisation du bien, nécessite ou non un permis d'urbanisme<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> S'agissant des commerces, la localisation du bien dans un liseré de noyau commercial ou dans une galerie marquée d'un « G » au PRAS peut également entrer en ligne de compte. A ce propos, voir le commentaire de l'article 5.

<sup>5</sup> Arrêté du 2 mai 2013 Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant la modification partielle du Plan régional d'affectation du sol, Moniteur belge, 29 novembre 2013.

<sup>6</sup> Brugis est accessible via le lien suivant : <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

## D. La notion d'accessoire

La notion d'accessoire utilisée dans le cadre de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme procède du PRAS<sup>7</sup> et emporte comme conséquence que la partie du bien qui accueille une activité accessoire a la même fonction que le ou les locaux dédiés à l'activité principale<sup>8</sup>.

Une activité est accessoire lorsqu'elle répond à deux conditions :

- (1) l'activité est complémentaire de l'activité principale et ;
- (2) cette activité est de superficie relative généralement faible.

Le rapport d'accessoire à principal concerne tant l'aspect qualitatif que l'aspect quantitatif et peut, par conséquent, porter sur toute une série de critères.

Pour commencer, la notion de complémentarité véhiculée par cette notion implique un rapport suffisamment direct avec l'activité principale, c'est-à-dire que l'activité accessoire présente un lien et/ou complète l'activité principale sans la dénaturer. A cet égard, les aménagements réalisés pour faire coexister les deux activités dans un même bien peuvent, le cas échéant, témoigner du lien qui existent entre elles.

L'appréciation doit également tenir compte des nuisances générées par l'activité accessoire, en particulier si les nuisances d'un établissement augmentent significativement ou changent totalement de nature en raison de l'exploitation de l'activité nouvelle.

D'un point de vue économique, la circonstance que les recettes générées par l'activité accessoire constituent un financement pour l'activité principale ne suffit pas à remettre en cause ce caractère accessoire. Il doit cependant exister un équilibre proportionné entre activités concernées. L'autorité peut ainsi être amenée à comparer leurs horaires d'exploitation respectifs et conclure à la présence de deux activités principales en l'absence de différence significative sur ce point<sup>9</sup>.

Pour conclure, le caractère accessoire ou principal de l'utilisation d'un bien est une question de fait et son appréciation revient à l'autorité dans le cadre d'un examen *in concreto* de la situation<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> Bien que définie en lien avec l'affectation ou la destination des biens, cette notion peut être appliquée, *mutatis mutandis*, aux rapports qu'entretiennent deux activités ressortant de deux utilisations distinctes. Il en va d'autant plus ainsi que la police de l'urbanisme et, en particulier, le présent arrêté ne contiennent aucune définition autonome de la notion d'accessoire.

<sup>8</sup> Cette conclusion résulte de l'application d'un principe général de droit privé et de droit administratif selon lequel « *l'accessoire suit le principal* ».

<sup>9</sup> C'est-à-dire si les deux activités sont exploitées en même temps ou presque ou si les activités, bien que présentant des horaires différents, sont exploitées de manière comparable en termes de nombre d'heures.

<sup>10</sup> Le présent vade-mecum concerne les changements d'utilisation et les exemples donnés plus bas illustrent, logiquement, les rapports entre utilisations distinctes, qu'il s'agisse d'un rapport de « principal à principal » ou de « principal à accessoire ». Celui-ci n'aborde pas la situation dans laquelle les différentes activités de l'établissement procèdent de destinations distinctes, mais il va de soi que de nombreuses situations de ce type peuvent se présenter (par exemple, une distillerie (activité productive) qui

TEXTE RÉGLEMENTAIRE	EXPLICATIONS	EXEMPLES
<p><b>Article 1<sup>er</sup>.</b> Pour l'application du présent chapitre, on entend par :</p>		
<p>1° « CoBAT » : Code bruxellois de l'Aménagement du territoire ;</p>		
<p>2° « commerce de nuit » : commerce de détail, qui ouvre exclusivement ou principalement pendant la nuit ou qui reste ouvert au-delà de 22 heures ;</p>	<p>Le changement d'utilisation d'un commerce en commerce de nuit était déjà soumis à permis d'urbanisme par l'arrêté du 12 décembre 2002. Le présent arrêté donne <b>une portée autonome</b> à cette notion indépendamment de ce que prévoient d'autres textes légaux ou réglementaires ne ressortant pas de la police de l'urbanisme.</p> <p>Pour être qualifié de commerce de nuit, un commerce doit remplir <b>deux conditions cumulatives</b> : (1) il doit s'agir d'un commerce de détail et (2) il doit être ouvert exclusivement ou principalement pendant la nuit ou au-delà de 22 heures.</p> <p><u>Première condition : la notion de commerce de détail</u></p> <p>Il s'agit des commerces dont l'activité principale est la vente, sans transformation (ou après transformations mineures) de biens meubles, à l'unité ou en lots de petites quantités, à une clientèle généralement constituée de particuliers. Tous les</p>	<p>Les commerces suivants sont des commerces de nuit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une épicerie ouverte de 10h à 24h tous les jours de la semaine ;</li> <li>- un commerce de produits alimentaires et non-alimentaires ouvert tous les jours de 18h à 7h du matin ;</li> <li>- une librairie (articles de presse, tabac, loterie, etc.) qui ouvre à 6h et ferme à 20h, sauf les vendredis et samedis où il ferme après 22h ;</li> </ul> <p>A l'inverse, les commerces suivants ne sont pas des commerces de nuit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une supérette ouverte de 8h à 20h ou 21h tous les jours de la semaine ;</li> <li>- une librairie (articles de presse, tabac, loterie, etc.) ouverte tous les jours jusqu'à 20h, sauf le vendredi où la fermeture intervient à 22h ;</li> </ul>

comprend un bar (commerce) exploité à titre principal ou accessoire). De telles situations doivent, le cas échéant, être appréhendées au travers du prisme d'un changement de destination partiel conformément à l'article 98, § 1er, 5°, a) du CoBAT et non d'un changement d'utilisation soumis à permis en vertu du présent arrêté.

	<p>commerces de détail sont visés, quel que soit le type de produits vendus. Le commerce de détail se distingue ainsi du commerce de services, qui vend et fournit des services.</p> <p><u>Deuxième condition : l'horaire d'activité ou l'heure de fermeture</u></p> <p>Deux situations peuvent se présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit le commerce ouvre exclusivement ou principalement pendant la nuit ;</li> <li>- Soit le commerce est ouvert pendant la journée mais sa fermeture intervient après 22h00.</li> </ul> <p>Les deux critères alternatifs que sont <u>l'horaire d'activité</u> et <u>l'heure de fermeture</u> permettent d'identifier, de manière objective, les commerces de nuit par rapport à ceux qui ouvrent en journée.</p> <p>L'heure de fermeture d'un commerce ouvert principalement en journée peut varier selon les jours de la semaine. Pour être qualifié de commerce nuit, il suffit qu'en temps normal, celui-ci reste ouvert au-delà de 22h au moins un jour par semaine. Cette périodicité exclut des ouvertures tardives exceptionnelles liées à une période particulière ou à un événement ponctuel (soldes, nocturnes, braderie...).</p> <p>Le présent arrêté n'a évidemment pas pour objet de réglementer les heures d'ouverture des commerces ; une telle compétence ne ressort pas de la police de l'urbanisme mais de la loi du 10 novembre 2006</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- une boutique de vêtements et accessoires ouverte quelques jours d'affilé jusqu'à 23h dans le cadre d'une braderie ;</li> <li>- une épicerie qui ferme normalement à 20h, sauf durant une festival organisé à proximité (le temps d'un weekend, l'épicerie reste ouverte jusqu'à 24h) ;</li> <li>- une pharmacie de garde.</li> </ul> <p>Les restaurants, cafés, bars et autres commerces du secteur de la restauration, qui ouvrent généralement au-delà de 22h, ne sont pas des commerces de nuit car il ne s'agit pas de commerces de détail mais de commerces de services.</p>
--	---	--

	relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services <sup>11</sup> . Il vise uniquement à contrôler la compatibilité, avec leur environnement, des commerces susceptibles de générer des nuisances eu égard aux heures durant lesquelles ils sont ouverts.	
3° « commerce touristique » : établissement de vente au détail situé dans <u>un centre touristique</u> et dont l'activité est orientée vers la vente d'un assortissement de différents articles présentant notamment des signes, inscriptions et/ou symboles nationaux, régionaux ou communaux ou sportifs. Ne sont pas visés les magasins spécialisés dont les produits vendus portent sur un seul type de ces articles, tels que dentelles, bières, chocolats, biscuiteries, bandes dessinées, etc.	<p>Pour être qualifié de commerce touristique, un commerce doit remplir <b>trois conditions cumulatives</b> : il doit (1) s'agir d'un commerce de détail, (2), être situé dans un centre touristique et (3) vendre principalement des produits présentant notamment des signes, inscriptions et/ou symboles nationaux, régionaux ou communaux ou sportifs, à l'exclusion des commerces qui ne vendent qu'un certain type de produits.</p> <p><u>Première condition : la notion d'établissement de vente au détail</u></p> <p>Il s'agit, en d'autres termes, d'un commerce de détail<sup>12</sup>.</p> <p><u>Deuxième condition : la localisation dans un centre touristique</u></p> <p>La notion du <u>centre touristique</u> provient de la loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services et de l'arrêté royal du 16 juin 2009 pris en exécution de l'article 17 de cette loi. L'une des conditions pour qu'une zone géographique soit reconnue comme</p>	<p>Est un commerce touristique, le magasin situé dans un centre touristique et qui vend principalement des cartes postales et divers articles (livres, porte-clés, magnets, vêtements, articles de vaisselle...) à l'effigie de personnages ou représentant différents lieux emblématiques de la Belgique.</p> <p>A l'inverse, un magasin de bandes dessinées qui vend quelques porte-clés à l'effigie du Manneken Pis ne constitue pas un commerce touristique.</p>

<sup>11</sup> Loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services, Moniteur belge, 19 décembre 2006.

<sup>12</sup> Sur la notion de commerce de détail, voir le commentaire de l'article 1<sup>er</sup>, 2° (1<sup>ère</sup> condition du commerce de nuit).

	<p>centre touristique est que les touristes y affluent en raison de la présence d'attractions touristiques (sites, monuments, loisirs, hébergements, commerces de restauration...).</p> <p>Plusieurs zones du territoire régional sont reconnues comme centre touristique. Il s'agit du territoire de la Ville de Bruxelles délimité par les boulevards de la Petite ceinture (le Pentagone ou centre historique)<sup>13</sup>, du quartier Louise-Toison d'Or situé sur une partie du territoire des communes d'Ixelles et de Saint-Gilles (depuis la place Stéphanie jusqu'à l'intersection avec la chaussée d'Ixelles)<sup>14</sup> ainsi que la place Rogier à Saint-Josse-ten-Noode<sup>15</sup>.</p> <p>La reconnaissance des centres touristiques emporte des conséquences en termes d'heures d'ouverture des commerces qui s'y trouvent. Le présent arrêté</p>	
--	--	--

<sup>13</sup> Arrêté ministériel du 24 avril 2015 de reconnaissance d'une partie de la ville de Bruxelles comme centre touristique en exécution de l'arrêté royal du 16 juin 2009 exécutant l'article 17, deuxième alinéa, de la loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services, Moniteur belge, 11 mai 2015. Les dix artères formant l'intérieur de la Petite ceinture sont les boulevards du Neuvième de ligne, de Nieupoort, Barthélémy, de l'Abattoir (côté centre de la Ville), du Midi, de Waterloo, du Régent, Bischoffsheim, du Jardin botanique (côté du centre de la Ville) et d'Anvers.

<sup>14</sup> Arrêté ministériel du 4 mars 2016 de reconnaissance d'une partie de la commune d'Ixelles comme centre touristique en exécution de l'arrêté royal du 16 juin 2009 exécutant l'article 17, deuxième alinéa, de la loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services, Moniteur belge, 14 mars 2016 ; arrêté ministériel du 25 mars 2016 de reconnaissance d'une partie de la commune de Saint-Gilles comme centre touristique en exécution de l'arrêté royal du 16 juin 2009 exécutant l'article 17, deuxième alinéa, de la loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services, Moniteur belge, 4 avril 2016.

Le quartier Louise-Toison d'Or comprend plus spécifiquement :

- à Ixelles : la section de l'avenue de la Toison d'Or comprise entre l'intersection avec la chaussée d'Ixelles et l'intersection avec l'avenue Louise, la galerie Porte de Louise, la galerie de la Toison d'Or et la section de l'avenue Louise comprise entre l'intersection avec l'avenue de la Toison d'Or jusqu'à la place Stéphanie ;
- à Saint-Gilles : la section de l'avenue Louise comprise entre l'intersection avec l'avenue de la Toison d'Or jusqu'à la place Stéphanie et la section de la rue Stas comprise entre l'avenue Louise et la rue Dejoncker.

<sup>15</sup> Arrêté ministériel du 2 décembre 2016 de reconnaissance d'une partie de la commune de Saint-Josse-ten-Noode comme centre touristique en exécution de l'arrêté royal du 16 juin 2009 exécutant l'article 17, deuxième alinéa, de la loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services, Moniteur belge, 24 janvier 2017.

	<p>n'a évidemment pas pour objet d'interférer avec cette réglementation. Elle y renvoie incidemment en ce qui concerne les notions de commerce et centre touristiques ainsi que le périmètre de ces derniers tels que reconnus sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.</p> <p><u>Troisième condition : la vente principalement de produits présentant notamment des signes, inscriptions et/ou symboles nationaux, régionaux ou communaux ou sportifs, à l'exclusion des commerces qui ne vendent qu'un certain type de produits</u></p> <p>Cette condition vise spécifiquement les magasins de souvenirs, soit les commerces qui vendent principalement des articles destinés aux touristes ou aux visiteurs qui souhaitent acheter un objet qui leur rappelle un lieu géographique, culturel ou sportif.</p> <p>Le terme « principalement » s'entend comme visant la quantité d'articles destinés à ce public et/ou la superficie de plancher dédiée à leur vente. Les commerces de détail qui vendent quelques articles de ce type ne sont pas concernés.</p>	
<p>4° « logement étudiant » : logement destiné exclusivement à l'habitation d'un ou plusieurs étudiants inscrits soit dans un établissement d'enseignement supérieur, soit dans une commission d'examen d'un jury central.</p>	<p>Le statut d'étudiant procède de l'inscription régulière d'une personne dans un établissement d'enseignement supérieur ou dans une commission d'examen d'un jury central. La preuve de cette inscription peut être apportée sur base de l'attestation d'inscription délivrée par l'établissement d'enseignement supérieur ou la commission d'examen d'un jury central. A noter que</p>	

	<p>les élèves des établissements d'enseignement de cycle secondaire ne sont pas visés.</p> <p>Le simple fait qu'un ou plusieurs étudiants occupent un logement n'en fait pas un logement étudiant, pas plus que la qualification du contrat de location en tant que bail de logement étudiant au sens du Code du Logement. Pour être considéré comme tel, il faut que le logement soit exclusivement destiné à un public étudiant, ce qui procède uniquement du statut urbanistique du logement, c'est-à-dire du permis d'urbanisme délivré à cet effet.</p>	
<p><b>Art. 2.</b> Est soumis à permis d'urbanisme dans toutes les zones du Plan régional d'affectation du sol, le changement d'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant un ou plusieurs logements, en vue d'y créer ou supprimer un logement étudiant.</p>	<p>L'encadrement des logements étudiants vise, entre autres, à favoriser une offre de logements adaptée aux besoins des étudiants.</p> <p>Actuellement, il n'existe pas de normes d'habitabilité spécifiques pour les logements étudiants à l'échelle régionale<sup>16</sup>. L'autorité compétente peut cependant, en tenant compte du principe de bon aménagement des lieux et moyennant motivation circonstanciée, accorder des dérogations lorsqu'elle délivre un permis d'urbanisme portant sur la création de logements étudiants. En effet, l'application des règles d'habitabilité du Titre II du RRU peut s'avérer inappropriée lorsque le projet porte sur la création d'un ou plusieurs logements étudiants (par exemple, l'obligation de prévoir une première chambre de 14 m<sup>2</sup>).</p>	<p>Le seul fait de donner en location une chambre ou un logement à un étudiant, ou d'héberger un étudiant chez soi, ne constitue pas un changement d'utilisation.</p> <p>Par contre, la transformation d'un immeuble à logements multiples en immeuble de logements étudiants requiert un permis d'urbanisme indépendamment des travaux de transformation intérieurs projetés. Un permis est également nécessaire en cas de modification inverse, c'est-à-dire pour un changement d'utilisation d'un ou plusieurs logements étudiants en logement(s) ordinaire(s), de même que pour la transformation d'une résidence pour étudiants (immeuble</p>

<sup>16</sup> De telles normes peuvent cependant exister en vertu d'un règlement communal d'urbanisme.

	En outre, un logement étudiant peut également prendre la forme d'un établissement d'hébergement collectif <sup>18</sup> . Dans ce cas, il ne sera pas soumis aux normes d'habitabilité du RRU.	comprenant des chambres individuelles et d'autres locaux partagés) en maison de repos <sup>17</sup> .
<b>Art. 3.</b> Est soumis à permis d'urbanisme, dans toutes les zones du Plan régional d'affectation du sol, à l'exception des zones d'industries urbaines, des zones d'entreprises en milieu urbain, des zones de transport et d'activités portuaires et des zones de chemin de fer, le changement d'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant un équipement d'intérêt collectif ou de service public en vue d'y créer un équipement d'intérêt collectif ou de service public d'une autre nature.	<p>Le PRAS définit <u>l'équipement d'intérêt collectif ou de service public</u> comme une « <i>construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de cultes reconnus et de morale laïque. Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats. Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics</i> ». L'emploi du terme « notamment » indique que l'énumération des infrastructures et activités visées n'est pas limitative.</p> <p>Il ressort de cette définition que les équipements d'intérêt collectif ou de service public fournissent des services à la collectivité dans une variété de</p>	<p>Une crèche publique ou privée est un équipement dans la mesure où celle-ci rend un service à la collectivité. Dans le cas des crèches privées, il faut cependant que les tarifs pratiqués demeurent raisonnables au regard des coûts de fonctionnement que supporte ce type de structure. Si le prix demandé est manifestement disproportionné, la crèche devra être vue comme une commerce. A noter qu'une crèche peut également être l'accessoire d'une entreprise lorsqu'elle est uniquement accessible à ses employés. Dans ce cas, elle partage la destination de l'entreprise concernée (bureau, activité productive...).</p> <p>Le siège administratif d'un centre public d'action sociale (CPAS), d'un service d'emploi et de formation ou d'une mutualité ainsi que leurs antennes déployées sur le territoire relèvent de l'équipement.</p>

<sup>18</sup> L'établissement d'hébergement collectif est défini au Titre II du RRU comme les « locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université ».

<sup>17</sup> Une maison de repos relève de la destination de logement à moins que l'aspect médical n'y prédomine (dans ce cas, il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public).

domaines (santé, éducation, culture, social, etc.). Ces infrastructures poursuivent l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public dans une optique de proximité à la population et dans des conditions d'accessibilité raisonnables.

Si la poursuite de l'intérêt général ou public est donc un critère essentiel, l'évolution constante de cette notion et le phénomène de privatisation des missions de service public peuvent compliquer la distinction entre équipement et commerce. En effet, déterminer si une infrastructure poursuit un intérêt public ou privé est une question d'espèce, à apprécier au cas par cas en tenant compte des besoins du quartier, de la commune et/ou de la Région ainsi que de l'objectif poursuivi par l'exploitant. La promotion de l'intérêt général ou, pour le dire autrement, le service rendu à la collectivité doit être prépondérant et le but de lucre, s'il y en a un, doit rester secondaire ou à tout le moins être de moins grande importance que le service rendu.

Une autre distinction qui peut nécessiter une explication est celle entre équipement et bureau, en particulier lorsqu'il s'agit d'une administration ou du siège d'une institution publique. A cet égard, le PRAS indique que les locaux de gestion ou d'administration des pouvoirs ou services publics relèvent de l'affectation/destination « bureau »<sup>19</sup>, à

---

<sup>19</sup> Le PRAS définit en effet le bureau comme le « *local affecté : 1° soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant, 2° soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales, 3° soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels* ».

	<p>l'exception de ceux des services publics visés à la notion d'équipement en raison de leur spécificité (service de proximité, ouverture au public, ...) <sup>20</sup>.</p> <p>Il faut également être attentif à ce que l'équipement ne puisse être vu comme l'accessoire d'une autre affectation / destination, auquel cas l'infrastructure concernée suivra la qualification de la fonction principale <sup>21</sup>.</p> <p>Enfin, comme sous l'empire de l'arrêté du 12 décembre 2002, les équipements situés dans les zones principalement réservées aux activités économiques sont exclus du champ d'application de la règle. Pour rappel, depuis la modification du PRAS de 2013, il s'agit des ZIU, ZAPT, ZCF et <u>ZEMU</u> tandis que la <u>ZA</u> n'en fait plus partie.</p>	
<p>La nature d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public s'entend comme l'activité ou le type de services fournis en lien avec la mission d'intérêt général de l'équipement.</p>	<p>La notion d'équipement répond à un large panel de situations et tous les équipements, selon leur nature, ne s'intègrent pas nécessairement de la même manière dans le cadre environnant, eu égard aux besoins auxquels ils répondent ainsi qu'aux inconvénients qu'ils sont susceptibles de générer. Il est donc nécessaire de les différencier en tenant compte du secteur d'activité dans lequel ils opèrent</p>	<p>Sont soumis à permis d'urbanisme les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une académie de musique (équipement scolaire) transformée en bibliothèque (équipement culturel) ;</li> <li>- Un planning familial (équipement social) transformé en antenne de police (équipement de sécurité) ;</li> </ul>

<sup>20</sup> L'alinéa 3 de la définition de l'équipement exclut en effet les locaux de gestion et d'administration des « autres services publics ». Dans le préambule de l'arrêté du 2 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui adopte le PRAS, on peut lire, à propos de la notion d'équipement, que sa « définition (...) exclut (...) les locaux de gestion et d'administration des services publics autres que ceux énumérés aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 » et que « le régime des bureaux ne serait dès lors applicable qu'[aux locaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration] qui concernent des services autres que ceux visés aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 » (Moniteur belge, 14 juin 2001, p. 20265). En d'autres termes, tous les locaux de gestion ou d'administration des équipements (scolaires, de santé, etc.) doivent être considérés comme de l'équipement. A l'inverse, les locaux de gestion ou d'administration des autres administrations (fédérales, régionales, communautaires...) relèvent de la fonction de bureau.

<sup>21</sup> Pour plus d'explications sur la notion d'accessoire, voir le point D. du préambule.

	<p>et/ou du type de services fournis en lien avec l'intérêt général.</p> <p>Si déterminer la nature d'un équipement procède d'une analyse au cas par cas, la classification suivante est donnée à titre indicatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements institutionnels : parlement, maison communale, ...</li> <li>- Les équipements de sécurité : commissariat, caserne de pompiers, ...</li> <li>- Les équipements diplomatiques : ambassade, consulat, siège d'institutions supranationales (UE, OTAN...), ... ;</li> <li>- Les équipements scolaires : école, crèche, garderie, académie, haute école, université, centre de formation, ...</li> <li>- Les équipements culturels : théâtre, musée, maison de jeunes, bibliothèque, médiathèque, salle de fête communale, ...</li> <li>- Les équipements sportifs et récréatifs : centre sportif communal, piscine communale, plaine de jeux...</li> <li>- Les équipements sociaux : CPAS, planning familial, mutuelle, ...</li> <li>- Les équipements de santé : hôpital, clinique, maison médicale, cabinet médical ou paramédical, cabinet vétérinaire, ...</li> <li>- Les équipements cultuels : église, mosquée, synagogue, centre de morale laïque, ...</li> <li>- Les équipements de transport : gare, station de métro, ...</li> <li>- ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une ambassade (équipement diplomatique) transformée en maison médicale (équipement de santé).</li> </ul> <p>A l'inverse, ne sont pas soumis à permis d'urbanisme les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une médiathèque transformée en musée (équipement culturel dans les deux cas) ;</li> <li>- Un cabinet vétérinaire transformé en cabinet dentaire (équipement de santé dans les deux cas).</li> </ul>

<p><b>Art. 4.</b> Est soumis à permis d'urbanisme, dans toutes les zones du Plan régional d'affectation du sol, à l'exception des zones d'industries urbaines, des zones d'entreprises en milieu urbain, des zones de transport et d'activités portuaires et des zones de chemin de fer, le changement d'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant un commerce en vue d'y créer un commerce relevant d'une ou de plusieurs des rubriques suivantes :</p>	<p>Le PRAS définit le <u>commerce</u> comme un « <i>ensemble de locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes</i> »<sup>22</sup>.</p> <p>Comme sous l'empire de l'arrêté du 12 décembre 2002, les commerces situés dans les zones principalement réservées aux activités économiques sont exclus du champ d'application de la règle. Pour rappel, depuis la modification du PRAS de 2013, il s'agit des ZIU, ZAPT, ZCF et <u>ZEMU</u> tandis que la <u>ZA</u> n'en fait plus partie.</p> <p>L'article 4 institue <b>huit rubriques</b> de commerces et chaque rubrique énumère un ou plusieurs commerces particuliers en fonction de leurs caractéristiques principales et/ou de leurs nuisances potentielles. Ainsi, une boîte de nuit et un bar dansant figurent dans la même rubrique car ces établissements diffusent tous deux de la musique amplifiée. Ils sont considérées comme pouvant générer des nuisances comparables (sonores notamment), tandis que les inconvénients seront d'une autre nature s'il s'agit d'une friterie ou d'un salon-lavoir.</p>	<p>Exemples de changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme car le commerce projeté tombe dans une ou plusieurs rubriques de l'article 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une fleuristerie qui devient un restaurant (rubrique 1) ;</li> <li>- un magasin de chaussures qui devient un commerce touristique (rubrique 4) ;</li> <li>- un café (rubrique 1) qui devient une friterie avec consommation sur place (rubriques 1 et 2)<sup>23</sup> ;</li> <li>- un commerce de nuit (rubrique 3) qui devient une agence de paris sportifs (rubrique 6) ;</li> <li>- un concessionnaire automobile qui ouvre un restaurant qui ne peut être qualifié d'accessoire (rubrique 1) ;</li> <li>- une épicerie transformée en commerce touristique ouvert jusqu'à minuit (rubriques 4 et 3) ;</li> <li>- un magasin de meubles converti en commerce exploité comme brasserie-restaurant de 11h à 23h et boîte de nuit de minuit à 4h (rubriques 1 et 5).</li> </ul>
--	---	--

<sup>22</sup> Le PRAS reconnaît deux autres catégories de commerce, à savoir le commerce de gros et le grand commerce spécialisé. Le premier est défini comme un « *ensemble de locaux dans lesquels sont vendus des biens meubles en quantités importantes à des détaillants, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes* ». Il s'agit des commerces en « B2B », c'est-à-dire dont l'activité principale consiste à acheter des marchandises en quantités importantes et à les vendre à des détaillants et des utilisateurs professionnels. Le grand commerce spécialisé a quant à lui la double caractéristique d'être de taille relativement grande (superficie de plancher  $\geq 500$  m<sup>2</sup>) et de vendre des services ou des biens relevant d'un secteur spécialisé, à l'exclusion du secteur alimentaire. Ces deux catégories de commerce ne sont pas concernées par le présent arrêté.

<sup>23</sup> Un permis d'urbanisme est requis ici uniquement en raison de l'ajout de la rubrique 2. Le changement d'utilisation qui maintient le commerce dans la rubrique 1 n'en nécessite pas.

	<p>Le changement d'utilisation d'un commerce est soumis à permis d'urbanisme dès lors que <u>le commerce projeté est visé par l'une des rubriques de l'article 4. Deux cas de figure</u> peuvent alors se présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit le commerce existant initialement n'est pas visé à l'article 4 et <u>son changement d'utilisation l'inscrit dans l'une de ses rubriques (cas n°1)</u> ;</li> <li>- Soit le commerce existant initialement tombe déjà dans une rubrique de l'article 4 et <u>son changement d'utilisation le fait passer à une autre rubrique (cas n°2)</u>.</li> </ul> <p>Dans ces deux cas de figure, le changement d'utilisation du commerce peut être qualifié de total.</p> <p>Les <u>commerces mixtes</u> représentent <b>un troisième cas de figure</b>, c'est-à-dire les commerces qui abritent au moins deux activités commerciales distinctes à la suite d'un <u>changement d'utilisation partiel (cas n°3)</u>. Ce changement d'utilisation partiel est soumis à permis d'urbanisme dès lors qu'il implique l'ajout, dans le commerce existant, d'une activité qui relève d'une (autre) rubrique de l'article 4. Encore faut-il, dans cette hypothèse, que les deux activités du commerce constituent chacune <u>une utilisation principale</u>. En effet, il n'y a pas changement d'utilisation si la deuxième activité revêt un caractère accessoire par rapport à la première<sup>24</sup>. <u>La</u></p>	<p>Exemples de situations non soumises à permis d'urbanisme parce que :</p> <p>Le commerce projeté n'est pas / plus visé par l'arrêté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un magasin d'articles de décoration qui devient une sandwicherie sans consommation sur place<sup>25</sup> ;</li> <li>- un salon de coiffure qui devient une épicerie ouverte tous les jours jusqu'à 20h.</li> </ul> <p>Le changement d'utilisation s'opère au sein d'une même rubrique de l'article 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une brasserie-restaurant qui devient un débit de boisson ;</li> <li>- un lunapark qui devient une agence de paris sportifs.</li> </ul> <p>Le commerce existant développe une activité accessoire (hors hypothèse de l'activité de restauration accessoire visée à l'article 4, 1°) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une petite salle avec des jeux d'arcade est aménagée dans un magasin de jeux/jouets ;</li> <li>- Une salle de fête est mise à disposition des clients d'un restaurant pour des événements particuliers (mariages, anniversaires, ...).</li> </ul>
--	--	---

<sup>24</sup> Sur la notion d'accessoire, voir le point D. du préambule.

<sup>25</sup> S'il est possible de consommer sur place, un permis d'urbanisme sera requis si l'activité de restauration ne répond pas, cumulativement, aux trois conditions visées à l'article 4, 1°. Voir le commentaire de cet article pour plus d'explications.

	<p><u>seule exception à ce principe</u> est prévue à l'article 4, 1° et concerne les commerces exploitant une activité de restauration accessoire<sup>26</sup>.</p> <p>Pour rappel, la problématique des inconvénients ou des nuisances qu'un commerce est susceptible de générer ne constitue pas le seul critère pertinent lorsque l'autorité est amenée à apprécier un changement d'utilisation dans la sphère commerciale. La préservation de la diversité commerciale dans un quartier participe de la qualité du cadre de vie et entre également en ligne de compte en matière de bon aménagement des lieux. Cette appréciation exclut cependant que l'autorité se prononce sur l'opportunité ou la viabilité économique du projet ou qu'elle se livre à un test économique, par exemple en examinant la répercussion du projet sur le tissu commercial existant dans le quartier<sup>27</sup>.</p>	
<p>1° un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture, sauf si cette utilisation est accessoire à l'activité principale, qu'elle occupe une superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale et que les heures d'ouverture du commerce ne s'étendent pas au-delà de 20 heures ;</p>	<p>Deux rubriques sont prévues en ce qui concerne les commerces du secteur de la restauration (RECA), à savoir :</p> <p>1) les commerces où il y a la possibilité de consommer sur place boissons ou nourriture, sauf si cette utilisation est accessoire, de superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale et</p>	<p>Exemples de situations soumises à permis d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une confiserie qui devient une brasserie-restaurant ;</li> <li>- une agence bancaire qui devient un café ;</li> <li>- un commerce de nuit qui devient un bar.</li> </ul> <p>Exemples de situations non soumises à permis d'urbanisme car le commerce existant et le</p>

<sup>26</sup> En effet, le commerçant qui entreprend d'exercer une activité de restauration accessoire dans son commerce doit obtenir un permis d'urbanisme si la superficie dédiée à l'activité de restauration est égale ou supérieure à celle de l'activité principale et/ou si les heures d'ouverture du commerce s'étendent au-delà de 20 h. Voir à ce propos le commentaire de l'article 4, 1°.

<sup>27</sup> Conformément à la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, il est interdit de recourir à des critères tels que l'intérêt des consommateurs, l'influence du projet sur l'emploi et ses répercussions sur le commerce existant.

	<p>dont les heures d'ouverture ne s'étendent pas au-delà de 20h ;</p> <p>2) les commerces de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill et /ou de gaufre.</p> <p>A cela s'ajoutent les bars dansants qui sont également des commerces du secteur RECA mais qui figurent à la rubrique 5 en raison de leurs nuisances particulières<sup>28</sup>.</p> <p>La rubrique 1 est une catégorie fourre-tout qui englobe tous les commerces RECA, y compris les bars dansants et les commerces de restauration rapide visés à la rubrique 2, <u>pour autant que l'on puisse consommer sur place</u>. Cela signifie qu'un bar et une brasserie relèvent uniquement de la rubrique 1 (on y consomme nourriture et/ou boissons), tandis qu'un bar dansant appartient aux rubriques 1 <u>et</u> 5 (on y consomme des boissons <u>et</u> de la musique amplifiée y est diffusée) et qu'une friterie avec salle de consommation appartient aux rubriques 1 <u>et</u> 2 (on y consomme de la nourriture <u>et</u> les plats servis relèvent de la restauration rapide et sont principalement préparés à base d'aliments frits).</p> <p>Tout changement d'utilisation opéré au sein de la rubrique 1 ne nécessite pas de permis d'urbanisme. Ce n'est que si le changement d'utilisation implique le passage du commerce vers une autre rubrique ou</p>	<p>commerce projeté relèvent tous deux de la rubrique 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un restaurant gastronomique qui devient une trattoria ;</li> <li>- un café qui devient une pizzeria.</li> </ul>
--	---	--

<sup>28</sup> Sur la notion de bar dansant, voir le commentaire de l'article 4, 5°.

	<p>l'ajout d'une activité relevant d'une rubrique distincte qu'un permis d'urbanisme est requis.</p>	
	<p>Certains commerces qui exploitent une activité de restauration sont néanmoins exclus de la rubrique 1. Ils doivent pour cela répondre à <b>trois conditions cumulatives</b> : (1) l'activité RECA doit revêtir un caractère accessoire par rapport à l'activité principale du commerce, (2) l'activité RECA doit occuper une superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale et (3) les heures d'ouverture du commerce ne s'étendent pas au-delà de 20h.</p> <p><u>Première condition : l'activité RECA est accessoire au sein du commerce</u></p> <p>Une activité est accessoire lorsqu'elle est complémentaire de l'activité principale et de superficie relative généralement faible. Le rapport entre principal et accessoire concerne tant l'aspect qualitatif que l'aspect quantitatif et porte, par conséquent, sur toute une série de critères : existence d'un rapport (suffisamment) direct entre activités, importance des nuisances générées par chaque activité, de leurs recettes respectives, les horaires d'exploitation, ...</p> <p>En définitive, rappelons que le caractère accessoire ou principal de l'utilisation du commerce est une question de fait et que son appréciation revient à</p>	<p>Exemples de situations soumises à permis d'urbanisme parce que l'une des activités du commerce relève de la rubrique 1 et que cette activité ne répond pas à au moins une des conditions de l'article 4, 1° :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un commerce de vins et spiritueux (caviste) est également exploité comme bar « afterwork » entre 18h et 24h ;</li> <li>- une salle de spectacle réaménagée de manière à pouvoir servir boissons et repas avant, pendant et après le spectacle ;</li> <li>- une librairie dans laquelle est aménagé un café sur 50% de sa superficie de plancher ;</li> <li>- un concessionnaire automobile qui exploite un restaurant à partir de 19h ;</li> <li>- un salon-lavoir ouvert du lundi au samedi jusqu'à 23h, dans lequel est aménagé un bar.</li> </ul> <p>Exemples de situations non soumises à permis d'urbanisme car répondant aux trois conditions de l'article 4, 1° :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un traiteur ouvert jusqu'à 20h, qui installe quelques tables et chaises dans son commerce pour permettre une consommation sur place des préparations mises en vente ;</li> <li>- une pâtisserie ouverte jusqu'à 19h, dans laquelle est aménagé un petit salon de thé</li> </ul>

	<p>l'autorité dans le cadre d'un examen <i>in concreto</i> de la situation<sup>29</sup>.</p> <p><u>Deuxième condition : l'activité RECA occupe une superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale</u></p> <p>Cette condition impose que l'activité accessoire occupe moins de place que celle exploitée à titre principal.</p> <p>La notion d'accessoire visée par le PRAS renvoie également au critère de superficie, mais la condition visée ici est libellée de manière plus précise et restrictive puisqu'elle fixe une limite à ne pas dépasser et qu'elle n'admet pas d'exception.</p> <p>Il en découle que le commerce qui exploite une activité accessoire de type RECA (au sens de la 1<sup>ère</sup> condition) nécessite un permis d'urbanisme si cette activité occupe une superficie de plancher égale ou supérieure à celle de l'activité principale<sup>30</sup>.</p> <p><u>Troisième condition : le commerce n'ouvre pas au-delà de 20h</u></p> <p>Cette condition a pour but de limiter les nuisances pour le quartier. Si l'heure de fermeture du commerce varie selon les jours de la semaine, il suffit</p>	<p>permettant une dégustation sur place des desserts vendus ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un salon de coiffure ouvert jusque 18h30, dans lequel est aménagé un coin café pour les clients qui patientent.</li> </ul> <p>Exemples de situations non soumises à permis d'urbanisme car l'activité secondaire ne relève pas du secteur de la restauration avec consommation sur place (ni d'aucune autre rubrique de l'article 4) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un caviste qui organise occasionnellement des cours d'œnologie et des dégustations de vins à l'intérieur du commerce ;</li> <li>- une boucherie qui vend des sandwiches à emporter ;</li> <li>- une épicerie fine qui organise des cours de cuisine en soirée une fois par semaine.</li> </ul>
--	---	---

<sup>29</sup> Sur la notion d'accessoire, voir le point D. du préambule.

<sup>30</sup> Le PRAS définit la superficie de plancher comme la « *totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parking, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.* »

	<p>qu'en temps normal, celui-ci reste ouvert au-delà de 20h au moins un jour par semaine. Cette périodicité exclut des ouvertures tardives exceptionnelles liées à une période particulière ou à un évènement ponctuel (soldes, nocturnes, braderie...).</p> <p>Il en découle que le commerce qui exploite une activité accessoire de type RECA (au sens de la 1<sup>ère</sup> condition) nécessite un permis d'urbanisme si le commerce ferme après 20h.</p>	
<p>2° un commerce de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de pâtisserie et/ou de grill et/ou de gaufre ;</p>	<p>La rubrique 2 vise exclusivement les commerces RECA répondant à <b>deux conditions cumulatives</b> :</p> <p>(1) le commerce RECA relève du sous-secteur de la restauration rapide ;</p> <p>(2) les plats sont préparés principalement à base d'aliments frits, rôtis, grillés et/ou cuits dans un gaufrier.</p> <p>A titre liminaire, il faut noter que la possibilité ou non de consommer sur place est sans incidence sur la qualification du commerce au sein de la rubrique 2<sup>31</sup>.</p> <p><u>Première condition : il s'agit d'un commerce du sous-secteur de la restauration rapide</u></p> <p>La restauration rapide (fast-food en anglais) est un mode de restauration permettant de faire gagner du temps au client en lui servant des plats préparés</p>	<p>Exemples de situations soumises à permis d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un salon esthétique qui devient un snack vendant des hamburgers, pitas, ... (à emporter ou consommer sur place)<sup>32</sup> ;</li> <li>- un restaurant qui devient une friterie (à emporter ou consommer sur place)<sup>33</sup>.</li> </ul> <p>Exemples de situations non soumises à permis d'urbanisme :</p> <p>Parce que le commerce projeté ne relève pas du sous-secteur de la restauration rapide :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une brasserie-restaurant convertie en restaurant brésilien spécialisé en grillades ;</li> <li>- un débit de boisson transformé en pizzeria provençale.</li> </ul>

<sup>31</sup> La présence d'une salle de consommation dans le commerce visé à la rubrique 2 a cependant une incidence en cas de changement d'utilisation vers la rubrique 1 comme expliqué au commentaire suivant.

<sup>32</sup> S'il y a moyen de consommer sur place, le snack relèvera des rubriques 1 et 2. A défaut, seulement de la rubrique 2.

<sup>33</sup> Idem.

	<p>rapidement, à consommer sur place ou à emporter, et ce, pour un prix généralement moins élevé que dans la restauration traditionnelle. Cette rapidité entraîne des allées et venues plus fréquentes des clients que dans un commerce de restauration classique.</p> <p><u>Deuxième condition : les plats servis sont principalement préparés à base d'aliments frits, rôtis, grillés ou cuits dans un gaufrier</u></p> <p>Le second critère tient compte de la méthode de cuisson utilisée pour la (quasi-)totalité des plats servis et qui requiert la présence de certains équipements : friteuses, gaufriers, rôtissoires, grills et appareils assimilés permettant de griller les aliments (barbecue, plancha, plaque à snacker, ...) <sup>34</sup>, autant d'appareils qui génèrent des nuisances olfactives.</p> <p>Dès lors que la majorité des commerces RECA recourent à des appareils de cuisson susceptibles de générer des nuisances olfactives, c'est bien la conjonction des deux critères susvisés (restauration rapide/type de plats servis et méthode/appareils de cuisson <u>majoritairement</u> utilisés), qui permet de différencier les commerces concernés de ceux visés à la rubrique 1.</p>	<p>Parce que le commerce projeté, qui relève du sous-secteur de la restauration rapide, ne sert pas des plats principalement préparés à base d'aliments frits, grillés ou rôtis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une pharmacie transformée en bar à salades ;</li> <li>- un magasin de chapeaux qui devient un glacier <sup>35</sup> ;</li> <li>- une parfumerie convertie en sandwicherie <sup>36</sup>.</li> </ul> <p>Parce que l'activité de friture, rôtisserie, grill ou gaufre revêt un caractère accessoire au sein du commerce :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une boucherie qui comprend une rôtissoire pour la vente de poulets rôtis ;</li> <li>- un salon de thé à l'entrée duquel est aménagé un point de vente de gaufres à emporter.</li> </ul>
--	--	---

<sup>34</sup> Ce type d'appareil permet la préparation d'une variété de plats traditionnellement vendus dans les commerces de restauration rapide : gaufres, frites, paninis, pitas, hamburgers, nuggets, ...

<sup>35</sup> Pour autant qu'il n'y ait pas également une activité principale de vente de gaufres.

<sup>36</sup> Pour autant que la majorité des sandwiches vendus ne soient pas préparés sous forme de paninis.

Comme expliqué plus haut, un commerce qui relève de la rubrique 2 est également qualifié au titre de la rubrique 1 si le commerce est aménagé de manière à permettre à la clientèle de consommer sur place. Dans le cas contraire, il ne relève que de la rubrique 2. La présence ou non d'une salle de consommation dans le commerce s'avère donc déterminante en cas de changement d'utilisation entre les rubriques 1 et 2, l'idée étant d'imposer un permis d'urbanisme seulement lorsque les nuisances potentiellement générées par le commerce changent de nature et/ou que la situation s'aggrave par rapport à la situation antérieure.

Concrètement, un restaurant (rubrique 1) qui devient une frieterie ne proposant que des plats à emporter nécessite un permis d'urbanisme car ce changement implique le passage de la rubrique 1 à la rubrique 2. De la même manière, la transformation d'un restaurant en fast-food qui sert des hamburgers, dans lequel les clients peuvent s'attabler pour manger, est également soumise à permis d'urbanisme car cette transformation vient ajouter dans le commerce une activité visée à la rubrique 2.

Dans l'autre sens, si le commerce existant est une frieterie, sa transformation en restaurant ne requiert un permis d'urbanisme que si ladite frieterie est dépourvue de salle de consommation, ce qui est peut être établi sur base des plans du dernier permis

	d'urbanisme pertinent <sup>37</sup> , voire de la situation de fait du bien (photos...) pour autant qu'il s'agisse d'une utilisation licite <sup>38</sup> . Cette situation s'explique par le fait qu'une frieterie où les clients peuvent manger répond à la notion de commerce où il y a la possibilité de consommer sur place et que son activité suscite déjà les inconvénients attachés à ce type de commerce. Partant, sa transformation en restaurant maintient l'activité visée à la rubrique 1 et a seulement pour effet de faire disparaître les caractéristiques visées à la rubrique 2 (restauration rapide et activité de friture) de même que les nuisances qui en découlent.	
3° un commerce de nuit ;	Sur la notion de commerce de nuit, voir le commentaire de l'article 1 <sup>er</sup> , 2°.	
4° un commerce touristique ;	Sur la notion de commerce touristique, voir le commentaire de l'article 1 <sup>er</sup> , 3°.	
5° une boîte de nuit, un bar dansant, une salle de fête ou de spectacle, une salle de concert ou une salle de complexe cinématographique ;	Un bar dansant désigne un débit de boisson (rubrique 1) dans lequel de la musique amplifiée est diffusée pendant la nuit et dans lequel la clientèle peut, le cas échéant, danser. Il en résulte des nuisances sonores qui justifient un encadrement spécifique en plus de celui exercé au titre de la rubrique 1.	Un débit de boisson qui devient un bar dansant nécessite un permis d'urbanisme car la rubrique 5 vient s'ajouter à la rubrique 1 déjà existante.  La transformation d'un casino en salle de spectacle est également soumise à permis (passage de la rubrique 6 à la rubrique 5), de même qu'une salle de bowling reconvertie en boîte de nuit.

<sup>37</sup> Les plans tendent généralement à illustrer l'agencement de la salle de consommation et de son mobilier (tables et chaises, comptoirs ...). Néanmoins, cette représentation peut faire défaut dans des permis d'urbanisme ou de bâtir plus anciens. Dans ce cas, il s'indique d'être attentif à la configuration générale des lieux en examinant, notamment, si la superficie de plancher du commerce est suffisante pour que les clients s'attablent.

<sup>38</sup> Par exemple, si le bien est légalement destiné au commerce conformément au dernier permis d'urbanisme pertinent et que la création de la frieterie, qui fait suite à ce permis, est antérieure à l'entrée en vigueur de l'arrêté du 12 décembre 2002.

	<p>Ni l'organisation de soirées dansantes par l'exploitant, ni la présence d'une piste de danse ne sont requis. Il suffit que de la musique amplifiée soit diffusée dans l'établissement en tout ou partie pendant la nuit, ce qui suppose que l'exploitant introduise une déclaration préalable auprès de la commune.</p> <p>Quant à la qualification des cinémas et autres salles de fête, de spectacle ou de concert, il convient de rappeler qu'il peut s'agir de commerces ou d'équipements selon l'objectif prépondérant de l'établissement (intérêt général vs but de lucre)<sup>39</sup>.</p> <p>A noter également les commerces visés à la rubrique 5 comprennent en principe des installations classées soumises à permis d'environnement ou déclaration préalable conformément à l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et à ses arrêtés d'exécution.</p>	
<p>6° un casino, un lunapark, une agence de paris sportifs et tout autre commerce exploitant à titre principal des jeux de hasard ;</p>	<p>Cette rubrique rassemble les commerces qui exploitent des jeux de hasard et d'argent, à l'exclusion des librairies qui vendent de tels jeux, ainsi que les commerces de divertissement que sont les lunaparks.</p> <p>Un lunapark est une salle de jeux d'arcade, à savoir des machines de divertissement le plus souvent munies d'un monnayeur et mises à disposition de la clientèle de l'établissement. Il en existe plusieurs</p>	<p>Une salle de sport qui se transforme en agence de paris sportifs nécessite un permis d'urbanisme (le commerce entre dans l'une des rubriques de l'arrêté). Il en va de même du salon-lavoir reconverti en salle de jeux automatiques (passage de la rubrique 7 à la rubrique 6).</p> <p>A contrario, un bar dans lequel des clients se donnent rendez-vous pour faire une partie de cartes</p>

<sup>39</sup> Sur cette question, voy. le commentaire de l'article 3.

	<p>sortes : jeux mécaniques, jeux électroniques et jeux vidéo.</p> <p>Les casinos et les agences de paris sportifs renvoient à deux catégories particulières d'établissements de jeux de hasard, tandis que la notion de tout autre commerce exploitant à titre principal des jeux de hasard constitue une catégorie résiduelle comprenant tous les autres commerces de ce secteur, quelle que soit l'appellation officielle de l'établissement concerné. Deux conditions cumulatives dérivent de cette notion : (1) l'exploitant propose ou met à disposition de la clientèle des jeux de hasard dans le commerce (machines à sous, ...) et (2) cette activité revêt un caractère principal au sein du commerce, c'est-à-dire qu'elle n'est pas accessoire<sup>40</sup>.</p> <p>Il va de soi que le présent arrêté ne dispense pas l'exploitant de ce type de commerce de se conformer à la législation applicable en matière d'établissements de jeux de hasard<sup>41</sup>. Ce type de commerce est également soumis à permis d'environnement en vertu de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et de ses arrêtés d'exécution.</p> <p>Il est rappelé à ce propos que cinq conditions doivent être réunies pour qu'un jeu soit considéré comme un</p>	<p>ou de jeu de société en consommant des boissons ne constitue pas un changement d'utilisation vers la rubrique 6.</p>
--	--	---

<sup>40</sup> Sur la notion d'accessoire, voir le point D. du préambule.

<sup>41</sup> Loi du 7 mai 1999 sur les jeux de hasard, les paris, les établissements de jeux de hasard et la protection des joueurs, Moniteur belge, 30 décembre 1999.

Cette loi encadre le secteur des jeux de hasard par le biais de l'octroi de licences et répartit en quatre classes les établissements des jeux de hasard (les casinos, les salles de jeux automatiques, les débits de boisson et les agences de paris).

	<p>jeu de hasard (et d'argent) : (1) il s'agit d'un jeu, (2) une mise est requise comme condition de participation, (3) il est possible de perdre l'enjeu, (4) des gains sont possibles et (5) le hasard est un élément (accessoire ou non) du jeu rendant son issue impossible à déterminer.</p>	
<p>7° un salon-lavoir ;</p>	<p>Il s'agit des commerces équipés de lave-linges et de séchoirs qui sont mis à disposition des clients. L'arrêté du 12 décembre 2002 soumettait déjà à permis d'urbanisme ce type de commerce sous l'appellation « wasserette ».</p> <p>Pour rappel, ce type de commerce est également soumis à permis d'environnement conformément à l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et à ses arrêtés d'exécution.</p>	<p>Une friperie qui devient un salon-lavoir nécessite un permis d'urbanisme. Il en va de même d'un commerce de nuit transformé en salon lavoir (passage de la rubrique 3 à 7).</p>
<p>8° une salle pour spectacles de charme, un peepshow, un sex-shop, des carrées, un salon de prostitution.</p>	<p>Un sex-shop est un anglicisme qui désigne un commerce qui vend des produits liés à la sexualité (revues, films, lingerie coquine, sex-toys, etc.).</p> <p>Une carrée est un lieu de prostitution<sup>42</sup> aménagé au rez-de-chaussée d'un immeuble. Sa vocation commerciale résulte de la nature des activités qui y sont exercées.</p> <p>Néanmoins, dans la mesure où une carrée peut être aménagée dans un logement, sa qualification est une question à trancher au cas par cas. Elle devra être</p>	<p>Un magasin de lingerie transformé en sex-shop requiert un permis d'urbanisme.</p> <p>On peut également mentionner le restaurant qui devient un club de striptease. Dans ce cas, le commerce projeté relève de la rubrique 1 (débit de boisson) au même titre que le restaurant, mais il cumule en outre une activité visée à la rubrique 8.</p>

<sup>42</sup> Pour information, le législateur fédéral a voté plusieurs textes visant à faire valoir les droits des travailleurs du sexe et à lutter contre la précarité de ces personnes (voy. notamment la loi du 21 février 2022 concernant l'inopposabilité de la nullité du contrat de travail des personnes qui se prostituent, Moniteur belge, 21 mars 2022). Dans la foulée, il a également dépenalisé le travail du sexe en le retirant du Code pénal (loi du 21 mars 2022 modifiant le Code pénal et relative à la compétence d'ester en justice, en ce qui concerne le droit pénal sexuel, Moniteur belge, 30 mars 2022).

	considérée comme du logement s'il apparaît des circonstances de l'espèce que la carrée en est l'accessoire <sup>43</sup> .	
<b>Art. 5.</b> Est soumis à permis d'urbanisme, le long des liserés de noyaux commerciaux et dans les galeries marquées d'un « G », le changement d'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble de commerce principalement orienté vers la vente de biens meubles en commerce principalement orienté vers la fourniture de services.	Cet article reste inchangé par rapport au précédent arrêté. L'encadrement du développement des commerces de services par rapport aux commerces de vente de biens meubles demeure justifié afin de préserver l'attractivité commerciale des quartiers situés en liseré de noyau commercial ou dans une galerie commerciale.	Par exemple, un magasin de meubles qui devient un salon esthétique nécessite un permis d'urbanisme si le bien est situé en liseré de noyau commercial ou dans une galerie marquée d'un « G » au PRAS.  A l'inverse, la conversion d'une agence bancaire en magasin de bricolage ne nécessite pas de permis d'urbanisme même si le commerce est situé en liseré de noyau commercial ou dans une galerie marquée d'un « G » au PRAS.
<b>Art. 6.</b> Est soumis à permis d'urbanisme, dans les zones d'habitation à prédominance résidentielle, les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones de forte mixité du Plan régional d'affectation du sol, le changement d'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant une activité productive en vue d'y créer	Il a été décidé de ne plus soumettre à permis les changements d'utilisation opérés au sein de l'affectation/destination d'activité productive <sup>44</sup> . Une exception demeure néanmoins en ce qui concerne les changements d'utilisation emportant la création ou la suppression de superficies dédiées aux activités de production de biens immatériels afin de se conformer au PRAS. Pour rappel, il s'agit des	Pour autant que situé en ZHPR, ZH, ZM ou ZFM :  - un laboratoire médical qui est converti en entreprise d'édition de logiciels nécessite un permis d'urbanisme en ce qu'une activité de production de biens immatériels remplace une activité de haute technologie ;

<sup>43</sup> Sur la notion d'accessoire, voir le point D. du préambule.

<sup>44</sup> En présence d'installations classées, de tels changements requièrent néanmoins un permis d'environnement ou une déclaration préalable conformément à l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et de ses arrêtés d'exécution.

<p>ou supprimer, même partiellement, une activité de production de biens immatériels.</p>	<p>« <i>activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondées sur un processus intellectuel ou de communication ou liées à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, services pré-presse, call centers, ...)</i> ou encore relevant des technologies de l'environnement ».</p> <p>En effet, compte tenu de la pression tertiaire qu'elles induisent, ces activités font l'objet d'une double limitation au même titre que les bureaux : via le respect de seuils de superficie prévus dans les prescriptions particulières des différentes zones du PRAS ainsi que par l'instauration du système de la Carte des soldes de bureaux admissibles (CaSBA) dans les zones d'habitat et de mixité.</p> <p>Conformément à la prescription 0.14 du PRAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la CaSBA indique, par maille, le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles au sein des ZHP, ZH, ZM et ZFM<sup>45</sup> ;</li> <li>- un permis d'urbanisme visant à créer des superficies d'activités de production de biens immatériels en ZHPR, ZH, ZM et ZFM ne peut être délivré que si le solde des superficies admissibles dans la maille concernée est positif et suffisant<sup>46</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un studio d'enregistrement et de production (musique, publicité...) converti en atelier de joaillerie est soumis à permis puisqu'une activité de production de biens immatériels est supprimée au profit d'une activité artisanale.</li> </ul>
---	--	---

<sup>45</sup> Cette mise à jour suppose que soient comptabilisées les superficies en plus (créées) et en moins (supprimées) d'activités de production de biens immatériels.

<sup>46</sup> Les activités de production de biens immatériels font cependant l'objet d'un traitement un peu plus favorable que celui des bureaux en raison de l'activité de création qui les caractérise par opposition à la fonction administrative dominante des bureaux. Ainsi, l'alinéa 3, 5° de la prescription 0.14 prévoit le tempérament suivant : les superficies de plancher d'un immeuble existant non affecté au logement à la date d'entrée en vigueur du PRAS, qui sont affectées à des activités de production de biens immatériels, ne

<p><b>Art. 7.</b> L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme est abrogé au jour de l'entrée en vigueur du présent arrêté.</p>		
<p><b>Art. 8.</b> Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2024.</p>	<p>Jusqu'au 31 août 2024 inclus, la matière des changements d'utilisation reste régie par l'arrêté du 12 décembre 2002.</p> <p>Trois hypothèses peuvent se présenter :</p> <p><b>1. Le changement d'utilisation concerné était et reste soumis à permis d'urbanisme sous l'ancien et le nouveau régime</b></p> <p>Rien ne change dans cette hypothèse, sous réserve des précisions et adaptations portées par le présent arrêté (par exemple : définition de la notion de commerce de nuit).</p> <p><b>2. Le changement d'utilisation concerné n'était pas soumis à permis d'urbanisme par l'arrêté antérieur mais l'est désormais en vertu du présent arrêté</b></p> <p>Les nouvelles règles s'appliquent à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2024.</p>	<p>Exemples relevant de la situation n°1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Un cabinet dentaire est transformé en centre vétérinaire.</u> Le changement d'utilisation s'opère au sein de la même catégorie d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (équipement de même nature : de santé). Aucun permis d'urbanisme n'est requis comme c'était le cas sous le régime antérieur.</li> <li>- <u>Un salon de tatouage est transformé en boulangerie.</u> Comme par le passé, un tel changement d'utilisation ne requiert pas de permis d'urbanisme. A noter que la boulangerie considérée est un commerce et non une activité productive, à défaut quoi il s'agirait d'un changement de destination soumis à</li> </ul>

sont pas pris en compte pour le respect de la carte des soldes ; elles sont uniquement comptabilisées pour la mise à jour du solde de la CasBA. En d'autres termes, des superficies d'activités de production de biens immatériels peuvent être créées même si le solde de la carte dans la maille concernée est négatif ou insuffisant, pour autant que la condition prérappelée soit remplie, mais il faudra toujours mettre le solde de la carte à jour en tenant compte des superficies nouvellement créées.

	<p>Soulignons que c'est la date à laquelle intervient le changement d'utilisation qui constitue le critère pertinent <i>ratione temporis</i> pour déterminer si un permis est nécessaire. La date de dépôt d'une demande de permis ne sera prise en compte que dans l'hypothèse où elle vise un changement d'utilisation qui n'a pas encore eu lieu (situation projetée).</p> <p>L'autorité saisie d'une demande de permis qui constate que l'utilisation du bien diverge de la dernière situation licite connue doit traiter cette demande comme une demande de régularisation si la nouvelle réglementation exige un permis<sup>47</sup>. Dans ce cas, conformément à la jurisprudence applicable, <u>il reviendra au demandeur qui invoque l'application d'un droit antérieur plus favorable de démontrer que le changement d'utilisation est intervenu avant le 1<sup>er</sup> septembre 2024<sup>48</sup></u>. A défaut, l'administration appliquera la nouvelle réglementation si elle n'est pas en mesure de déterminer un autre droit applicable sur base de ses propres constatations.</p> <p>Enfin, si la mise en exploitation de l'activité nouvelle constitue souvent un signe évident, il ne faut pas nécessairement attendre ce moment pour considérer qu'un changement d'utilisation a eu lieu</p>	<p>permis d'urbanisme en vertu de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 5°, a) du CoBAT<sup>49</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Un bar est transformé en salon-lavoir.</u> Malgré les modifications du régime juridique applicable aux commerces (système des rubriques du présent arrêté), une telle situation était et demeure soumise à permis d'urbanisme.</li> <li>- <u>Un magasin d'articles de cuisine est transformé en salon de coiffure, lorsque le bien est situé le long d'un liseré de noyau commercial.</u> La règle visée à l'article 5 demeure inchangée par rapport au précédent arrêté. Un permis est nécessaire.</li> <li>- <u>Une épicerie ouverte le jour est transformée en commerce de nuit.</u> Ici aussi, un permis était et reste requis. La seule différence a trait à la notion de commerce de nuit que le présent arrêté définit de manière autonome.</li> <li>- <u>Un call center est transformé en atelier de couture.</u> Le présent arrêté ne soumet plus à permis d'urbanisme les changements d'utilisation opérés au sein de l'affectation/destination « activité productive » sauf dans le cas</li> </ul>
--	---	---

<sup>47</sup> Pour rappel, l'utilisation licite d'un bien n'est pas nécessairement reflétée par le dernier permis d'urbanisme pertinent. Elle peut également procéder d'une situation de fait pour autant que cette utilisation ne nécessitait pas de permis au moment où elle est apparue. A ce propos, voir le point B. du préambule.

<sup>48</sup> Cette preuve peut être rapportée par toute voie de droit : photos, contrat de bail, site internet, devis, registre la BCE, ...

<sup>49</sup> Un atelier de fabrication artisanale de pain ou de pâtisserie comprenant un commerce accessoire constitue en effet une activité productive artisanale selon le PRAS. A l'inverse, une boulangerie dans laquelle le pain et les pâtisseries sont seulement vendus, sans ou après peu de transformations (par exemple la dernière cuisson), doit être qualifiée de commerce.

	<p>dans un bien. D'autres éléments peuvent attester de la matérialité de ce changement comme, par exemple, des travaux qui sont en cours d'exécution mais, pour autant qu'ils aient été significativement entamés et que les constatations faites ne permettent aucun doute sur l'intention de leur auteur<sup>50</sup>.</p> <p><b>3. Le changement d'utilisation concerné était soumis à permis d'urbanisme par l'arrêté antérieur mais ne l'est plus en vertu du présent arrêté</b></p> <p>A partir du 1<sup>er</sup> septembre 2024, les changements d'utilisation qui ne sont pas repris dans la présent arrêté, alors qu'ils nécessitaient un permis d'urbanisme sous l'empire de l'arrêté de 2002, ne doivent plus faire l'objet d'une autorisation préalable. Toute demande de permis qui serait introduite dans ces conditions doit être déclarée sans objet.</p> <p>Cela concerne aussi bien les demandes de permis introduites à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2024 que les demandes encore pendantes à cette date (c'est-à-dire qui n'ont pas encore donné lieu à une décision expresse ou implicite de l'autorité compétente). La même solution s'impose en cas de demande de régularisation car, même si un permis était requis lorsque le changement d'utilisation est intervenu, il</p>	<p>prévu à l'article 6. Il est ici question de supprimer une activité de production de biens immatériels, un permis est donc nécessaire.</p> <p>Exemples relevant de la situation n°2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Un logement est transformé en logement étudiant et inversement.</u> L'arrêté du 12 décembre 2002 ne visait pas les changements d'utilisation au sein de la destination de logement. Il s'agit d'une nouveauté du présent arrêté : tout changement d'utilisation d'un logement pour créer ou supprimer un logement étudiant requiert désormais un permis et ce dans toutes les zones du PRAS (art. 2).</li> <li>- <u>Une chocolaterie est transformée en commerce touristique.</u> Il s'agit d'une nouvelle rubrique de commerce instituée par le présent arrêté (article 4, 4°). Pour rappel, pour être qualifié de commerce touristique, il faut que celui-ci soit situé dans un centre touristique (article 1<sup>er</sup>, 3°).</li> <li>- <u>Un bar est transformé en bar dansant.</u> La notion de bar dansant est inconnue de l'arrêté du 12 décembre 2002. Ce n'est plus le cas dans le présent arrêté qui reprend cette notion à la rubrique 5 (laquelle cumule</li> </ul>
--	---	--

<sup>50</sup> Ainsi, il n'est pas nécessaire d'attendre que des clients soient attablés pour considérer qu'un commerce a fait l'objet d'un changement d'utilisation visé à la rubrique 1 de l'article 4. La réalisation de travaux permettant de constater l'aménagement d'une cuisine RECA (équipements professionnels, ...) ou d'une salle de consommation (mobilier, ...) suffit pour qualifier le changement d'utilisation.

	<p>convient de tenir compte du principe selon lequel, <u>en cas de modification juridique, le droit le plus favorable doit être retenu</u><sup>51</sup>.</p> <p>Il va de soi que cette directive ne concerne que les demandes portant exclusivement sur un changement d'utilisation non visé par le présent arrêté. L'autorité devra statuer sur toute demande qui comprendrait, en outre, des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu d'un autre fait générateur (travaux de transformation, placement d'une enseigne non dispensée de permis...).</p>	<p>également la rubrique 1) tandis que le bar « normal » est uniquement visé à la rubrique 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Un café est transformé en salon-lavoir ou une clinique est transformée en académie de musique, lorsque le bien situé en zone administrative.</u></li> </ul> <p>L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 12 décembre 2002 excluait les biens situés en ZA, de sorte que les changements d'utilisation visés par cet arrêté ne nécessitaient pas de permis dans cette zone. Le présent arrêté ne prévoyant plus cette exclusion, le commerce situé en ZA, qui fait l'objet d'un changement d'utilisation (rubrique 1 à rubrique 7), ainsi que le changement d'utilisation d'un équipement d'une nature à une autre, requièrent désormais un permis d'urbanisme.</p> <p>Exemples relevant de la situation n°3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Une imprimerie est transformée en atelier d'ébénisterie, lorsque le bien est situé en ZFM.</u></li> </ul> <p>Il s'agit d'un changement d'utilisation d'un bien abritant une activité productive afin d'y établir une activité productive d'une autre nature (activité industrielle à activité artisanale). L'arrêté du 12 décembre 2002 soumettait ce type de changement</p>
--	---	--

<sup>51</sup> Il s'agit du corolaire du principe général de l'application immédiate de la loi pénale la plus douce et qui impose également de ne pas/plus poursuivre, ni a fortiori sanctionner l'auteur d'un changement d'utilisation qui ne nécessite plus de permis d'urbanisme.

		<p>d'utilisation à permis d'urbanisme (sauf bien situé dans une ZIU, ZAPT, ZCF ou ZA), alors que les activités productives ne sont plus visées par le présent arrêté à l'exception de l'hypothèse visée à l'article 6 (changement d'utilisation en lien avec une activité de production de biens immatériels dans un bien situé en ZHPR, ZH, ZM et ZFM).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Un magasin de meubles est transformé en phone shop.</u> Ce type de commerce n'est plus visé par la réglementation. Un permis d'urbanisme n'est donc plus requis à l'exception du cas prévu à l'article 5 (bien situé en liseré de noyau commercial ou dans une galerie marquée d'un « G » au PRAS) car il s'agit d'un changement d'utilisation d'un commerce principalement orienté vers la vente de biens meubles vers un commerce principalement orienté vers la fourniture de services.</li> <li>- <u>Un club de sport est transformé en station-service.</u> L'utilisation d'un commerce en station-service ne requiert plus de permis d'urbanisme. On notera cependant qu'une telle transformation suppose la réalisation de travaux qui restent soumis à autorisation préalable (transformations extérieures visibles depuis l'espace public) et qu'il s'agit en outre d'une installation classée encadrée par la police de l'environnement.</li> </ul>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Un restaurant est transformé en agence de paris sportifs ou une crèche est transformée en antenne de police, lorsque le bien est situé en ZEMU.</u> La réglementation antérieure n'excluait pas les biens situés en ZEMU, de sorte que les changements d'utilisation dans cette zone tels que visés à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 12 décembre 2002 nécessitaient un permis d'urbanisme. Le présent arrêté prévoyant désormais cette exclusion, les changements d'utilisation visés aux articles 3 (équipements) et 4 (commerces) ne requièrent plus de permis.</li> </ul>
<b>Art. 9.</b> Le Ministre qui a l'Urbanisme et les Monuments et Sites dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.		