



Références NOVA : PU/684474  
Nos références : 50614-FC/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Avenue de Scheut, 1**

et tendant à **mettre en conformité un night shop**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **19/08/2020**;

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

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

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

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

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

Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 98, § 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

## **ARRETE :**

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

**est refusé** pour les motifs suivants :

**avis défavorable :**

- Vu que le bien se situe en zone de forte mixité au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;
- Vu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;
- Vu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé ;
- Vu que le bien se situe Avenue de Scheut 1, immeuble d'angle de type R+2+TV, implanté sur une parcelle de 71m<sup>2</sup> cadastré Division 4 Section B - n° 42 H 5 ;
- Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'utilisation d'un commerce en commerce de nuit (night shop) ;
- Considérant que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ni à l'avis de la commission de concertation ;
- Vu la dernière situation légale du bien :
  - le permis d'urbanisme F17132-PU délivré le 04/11/1929 ayant pour objet « construire une maison »
- Considérant que la situation de droit ne correspond pas à la situation existante en ce que le rez-de-chaussée a été aménagé en commerce de nuit ;
- Considérant que le bien en situation de droit se divise comme tel :
  - rez-de-chaussée : commerce
- Considérant que la demande ne concerne que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée en commerce de nuit ; que les logements aux étages sont conservés ;
- Considérant que le bien en situation projetée se divise comme tel :
  - rez-de-chaussée : commerce de nuit (night shop)
- Considérant que le changement d'affectation ne modifie pas la distribution du rez-de-chaussée ; que la demande conserve une entrée distincte entre le commerce et le hall d'accès aux logements ;
- Considérant que l'activité commerciale projetée nécessite une surface d'étalage usuellement non négligeable ; que la typologie de l'espace – immeuble d'angle – génère une expression évidente de l'activité sur l'extérieur, par l'exposition des produits liés à l'activité commerciale sur étagères occultant ainsi partiellement voire totalement les vitrines ;
- Considérant que l'aménagement d'un commerce de nuit est soumis au Règlement communal relatif aux conditions d'exploitation et aux heures d'ouverture des magasins de nuit et des bureaux privés pour les télécommunications ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article 10 du règlement décrit précédemment en matière de "vitrines" ; que les vitrines extérieurs ne peuvent être occultées sur plus de 20% de leur surface ; que le reportage photographique intérieur démontre que les vitrines sont occultées sur la totalité puisque des étagères sont placées devant les fenêtres en intérieur ;
- Considérant que le fonctionnement des commerces de nuit engendre des nuisances sonores ; que cela est accentué par le fait qu'il n'existe aucun établissement nocturne dans un périmètre proche ; que le projet entre en contradiction avec les qualités

- attendues dans un tissu résidentiel ; que le projet ne permet pas de varier l'offre commerciale à destination des habitants ; que la somme des externalités négatives ne permet pas de défendre l'intégration dudit projet dans le cadre urbain environnant;
- Considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.

### **Article 2**

~~Le titulaire du permis devra s'acquitter de la somme de **XXX** correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation~~

### **Article 3**

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

Le 12/01/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin des Permis d'urbanisme,  
d'environnement et des Taxes-Contrôles,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

Le 01/02/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin des Permis d'urbanisme,  
d'environnement et des Taxes-Contrôles,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

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

#### Article 165

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

#### Article 166

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

#### Article 167

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

#### Article 168

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