

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38925

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

4. Dossier PU-38925 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Salma Bouanan
<u>LIEU</u>	RUE ULENS 79
<u>OBJET</u>	le changement d'utilisation d'un atelier d'activité productive artisanale vers une activité productive industrielle (préparation alimentaire) (105m ²), incluant la régularisation de la transformation de la toiture à versant par une toiture plate
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones mixte - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 1 courrier avec demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
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 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
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 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Salma BOUANAN pour le changement d'utilisation d'un atelier d'activité productive artisanale vers une activité productive industrielle (préparation alimentaire) (105m²), incluant la régularisation de la transformation de la toiture à versant par une toiture plate, **Rue Ulens 79** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/06/2025 au 27/06/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant **que 1 courrier de remarques avec demande d'être entendu** a été introduit lors de l'enquête publique ; qu'un riverain s'inquiète de la compatibilité de l'activité proposée avec

l'utilisation du quartier : rue étroite, rue scolaire, proximité de crèche/écoles/mosquée, pression sur le trafic, insécurité routière, etc. ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/06/2025 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV-354) daté du 26/04/2007 portant sur la construction d'une annexe et la transformation d'une lucarne au 2^e étage (arrière) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17887, délivré en date du 11/12/1931, pour l'exhaussement d'une maison et la construction d'un WC suspendu ;

Vu le permis d'urbanisme PU-23112, délivré en date du 26/12/1946, pour la démolition/reconstruction d'un bâtiment annexe (rez-de-chaussée) ; joint des plans finalement exécutés et approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20/08/1948 ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-34756, classée sans suite en date du 23/09/2010, pour la régularisation (PV 354) de la construction, en façade arrière, d'une terrasse au 2^{ème} étage et d'une lucarne d'accès à la terrasse ;

Vu le refus d'urbanisme PU-36878, délivré en date du 10/09/2018 et confirmé dans un recours au gouvernement en date du 18/11/2019, pour la régularisation, suite au PV-354, de la construction d'une annexe arrière et lucarne au 2^{ème} étage d'une maison ainsi que le changement de destination des combles en logement et la construction d'une nouvelle lucarne en façade avant (3 logements au total) ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'utilisation d'un atelier d'activité productive artisanale vers une activité productive industrielle (préparation alimentaire) (105m²), incluant la régularisation de la transformation de la toiture à versant par une toiture plate ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble mitoyen ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau de combles ; qu'il est légalement affecté à une activité productive pour le rez-de-chaussée et du logement aux étages ;

Considérant que l'actuelle demande ne porte que sur l'activité du rez-de-chaussée ; que le projet prévoit de transformer l'utilisation existante, de type garage auto, en une activité productive industrielle, de type préparation alimentaire ; que la surface disponible, sans projection de modification, s'étend sur 105m² ;

Considérant que le demandeur décrit, via la note explicative fournie dans le dossier, un fonctionnement de « dark kitchen » ; que celle-ci est caractérisé par une préparation de repas exclusivement destinés à la livraison ; qu'elle fonctionne, par principe, plutôt cachée, sans vitrine et sans enseigne ; que les livraisons sont principalement professionnelles, ne s'adressant pas directement aux particuliers ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS ; que l'activité n'est, selon l'architecte présent en séance de commission de concertation, pas encore en fonctionnement ; qu'il renseigne des horaires de +/- 11h à 23h mais qu'il ne connaît pas le nombre de personnes employées ;

Considérant que l'enquête publique soulève toutefois une réaction de riveraine ; que celle-ci s'inquiète de la compatibilité de l'activité avec l'utilisation du quartier ; qu'elle souligne une rue étroite, scolaire, traversée quotidiennement par beaucoup d'enfants et qu'elle s'inquiète de l'insécurité routière augmentée ;

Considérant que la commission de concertation rappelle une affectation d'activité productive déjà existante ; que le maintien et la création d'activités, d'autant plus en zone mixte et sans nuisance

apparente pour le voisinage, apparaissent positifs ; que cela répond aussi aux ambitions politiques du Collège Communal pour la création d'emplois ;

Considérant par contre que, d'après une analyse des photos aériennes, une modification de la toiture est constatée en 2021 ; que le versant unique d'origine (PU-23112) a été transformé, sans autorisation, par une toiture plate ; que la trace de l'ancienne toiture est encore visible sur les photos transmises ; Considérant que, si cette transformation de la toiture n'engendre pas de réelle conséquence pour le voisinage, chaque projet est aussi l'occasion, selon la prescription 0.6 du PRAS, d'améliorer les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlot ; qu'une toiture plate se prête facilement à l'installation d'une végétalisation, source de biodiversité en ville ; que, encore plus, par rapport à la densité de l'îlot concerné par la demande et la présence d'une école en vue plongeante sur le bien, cette exigence apparaît urbanistiquement justifiée ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer le projet en prévoyant l'installation d'une toiture végétale : composition en couches continues, substrat de minimum 20cm (proscrire les petits bacs plastiques préfabriqués) ;

Considérant que l'ajout d'un gainage professionnel sur la plate-forme ne favorise également pas la vue des riverains ; que la partie horizontale gagnerait à se trouver dans le volume pour une limitation des techniques en façade arrière ; que la hauteur intérieure de 3m72 le permet et que ce type d'exigence aurait probablement été stipulée dans une demande de permis préalable ; qu'il y a dès lors lieu d'en prévoir l'adaptation ;

Considérant ensuite que le dessin en coupe laisse apparaître le percement de trois fenêtres dans le mur mitoyen ; que le demandeur les confirme comme pré-existantes (seuil à 2m92 de haut) mais qu'elles n'apparaissent pas sur les plans d'archives ; que la commission de concertation rappelle, pour tout percement du mur mitoyen, un consentement nécessaire du voisin et s'interroge sur la finition des travaux côté extérieur/voisin ; qu'il y a dès lors lieu de compléter le dossier pour rassurer sur les deux points (photos extérieures + consentement du voisin) ;

Considérant que des ouvertures sont potentiellement source de nuisances, notamment en ce qui concerne les odeurs ou le bruit ; que, si un apport de lumière apparaît positif, il y a quand même lieu de ne pas en permettre l'ouverture ;

Considérant que, en ce qui concerne ensuite la façade avant, le projet maintient la porte sectionnelle existante de fait ; que celle-ci, installée après 2007, ne correspond pas au modèle d'origine en bois mais que l'ensemble de la façade avant apparaît cohérent et entretenu ; qu'une porte sectionnelle s'accorde avec l'occupation productive projetée et que cette partie de la demande de régularisation est dès lors acceptable ;

Considérant que le pourtour des baies du rez-de-chaussée est toutefois normalement marqué d'un ensemble de pierres bleues/poutrelle métallique ; que, si la première a positivement été nettoyée, le linteau de la grande porte est camouflé derrière une finition « enduite » ; que le résultat n'apparaît pas favorable et qu'une remise en état apparent de la poutrelle existante serait davantage souhaitable ; qu'il y a lieu de procéder à cette modification de la façade ;

Considérant qu'un châssis coulissant est aussi installé en arrière plan de la porte sectionnelle ; que ce dernier présente, de par sa hauteur limitée, une fermeture partielle et non étanche de l'enveloppe bâtie ; que, si le demandeur confirme un espace non chauffé (sans PEB), la commission de concertation souligne une exécution peu appropriée et non aboutie ; que cette double peau, reflet d'une devanture commerciale, n'apparaît pas tellement justifiée pour l'activité qu'elle dessert et qu'il y a dès lors lieu de ne pas prévoir de vitrine ;

Considérant que, pour l'enseigne, le dessin réserve une zone alignée en tête de la porte sectionnelle ; que la commission de concertation s'interroge, toutefois, sur la pertinence de prévoir une enseigne pour une activité, de type « dark kitchen », qui n'en bénéficie normalement pas ;

Considérant que la Commune souligne enfin une situation infractionnelle connue pour le reste du bien ; que le PU-36878 n'a ni validé la division des étages, ni régularisé le volume arrière du 3^e étage ;

que cette dernière influence pourtant la bonne intégration du conduit de hotte industriel et que la coordination constructive des bâtiments apparaît essentielle en matière d'urbanisme ; qu'il y a lieu de procéder à une remise en conformité globale du bien dans les plus brefs délais ;

Considérant que les châssis des étages (façade avant) ne sont également plus en bois ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et qu'une attention particulière se doit d'être portée aux façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/06/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Améliorer le projet en prévoyant l'installation d'une toiture végétale sur le volume arrière : composition en couches continues, substrat de minimum 20cm (proscrire les petits bacs plastiques préfabriqués) ;
- Inclure la partie horizontale du gaignage de hotte professionnelle dans le volume ;
- Fournir le consentement officiel du voisin par rapport au percement des trois fenêtres hautes dans le mur mitoyen ainsi que des photos extérieures pour en confirmer la bonne finition ;
- Remettre en apparent la poutrelle métallique du linteau, située en tête de la grande porte pour un contour de baies continu avec les pierres bleues ;
- Supprimer le châssis secondaire du rez-de-chaussée, activité fonctionnant sans vitrine ;
- Supprimer de la façade avant toute zone d'enseigne ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Limiter les trois baies du mitoyen à une simple prise de lumière sans ouverture possible ;
- Veiller à une remise en conformité du bâtiment dans son ensemble, y compris la division des logements et le volume du 3^e étage (façade arrière) ;
- Veiller à remettre des châssis bois, conforme à la situation d'origine, pour les étages de la façade avant ;
- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE




