

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39032

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

3. Dossier PU-39032 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Abdellah Bougharda
<u>LIEU</u>	RUE ULENS 90
<u>OBJET</u>	changer la destination d'une activité productive en grand commerce spécialisé (matériaux de construction) (815m ²)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone de forte mixité - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 7 courriers dont 3 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m ²) - 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 Monsieur Abdellah BOUGHARDA pour changer la destination d'une activité productive en grand commerce spécialisé (matériaux de construction) (815m²), **Rue Ulens 90** ;

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 particulière 4.2. du PRAS (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m²)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant **que 7 courriers de remarques dont 3 demandes d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ; que les riverains réitérent leurs craintes de mobilité, de sécurité, de pollution, etc. en plus de noter un nombre déjà important de commerce de ce type dans le quartier ; que le demandeur lui-même fournit également une pétition en faveur de son propre projet ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 12/06/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-31458, délivré en date du 31/10/1986, pour la démolition/transformation des entrepôts et ateliers;

Vu le refus d'urbanisme PU-38745, délivré en date du 12/09/2025, pour changer la destination d'un atelier en un grand commerce spécialisé (matériaux de construction) (815m²) ;

Vu le recours 12/GOU_PU/1960021, introduit contre le refus du PU-38745 malgré tout confirmé par le gouvernement en date du 16/01/2025 ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-38985, classée sans suite en date du 21/05/2025, pour changer la destination d'une activité productive en un grand commerce spécialisé (matériaux de construction) (815m²) ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 changer la destination d'une activité productive en grand commerce spécialisé (matériaux de construction) (815m²) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un grand volume traversant depuis la rue Ulens 90 jusqu'à la rue Vanderstichelen 45 ; que la surface directement accessible via la rue Ulens 90 est principalement concernée par la demande ; qu'il s'agit d'un grand espace (815m²) qui s'organise sur un simple niveau de rez-de-chaussée avec une importante hauteur sous-plafond atteignant 6m ;

Considérant que le demandeur se renseigne aussi locataire du n°45 de la rue Vanderstichelen qu'il utilise comme second accès et voie d'évacuation ; que le bien composé d'un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles était dernièrement encore occupé par un centre médical mais que celui-ci n'est plus actif ;

Considérant que l'actuel projet s'apparente largement à la demande précédente ; qu'il re-vise à transformer la surface disponible d'un atelier vers un commerce de matériaux de construction (grand commerce spécialisé) et qu'il ne projette toujours pas de modification en termes de volume ; que le demandeur réitère l'aménagement intérieur en une zone de comptoir/bureau, un ensemble de rayonnages et un espace dédié au carrelage ; qu'il ajoute aussi, par rapport à la première version introduite via le PU-38745, la création de 4 emplacements de parking dans le commerce ;

Considérant que cette partie de la proposition tente de répondre à une importante inquiétude du quartier en ce qui concerne le trafic en voirie ; qu'elle implique la création d'une rampe qui, d'après les plans fournis dans le dossier, semble conforme à l'art.3 du Titre VIII du RRU (max 4% sur les 5 premiers mètres) ; que la commission de concertation ne dispose, à ce stade, pas encore de l'avis du SIAMU pour qui les exigences de pente sont également importantes ;

Considérant que la commission de concertation s'inquiète, par ailleurs, de la cohabitation directe d'un parking dans le volume commercial ; que celle-ci n'apparaît ni sécurisée en termes d'accès pour les piétons, ni très saine en ce qui concerne le rejet des gaz d'échappement pour les personnes et les articles vendus ; que la praticabilité du parking pour les plus gros véhicules, tels que décrits par les riverains aux abords de l'activité projetée et supposés pour la surface d'activité (815m²), n'est également pas garantie ; que celle-ci est pourtant une condition stricte du recours signifié par le gouvernement (12/GOU_PU/1960021) ;

Considérant que le demandeur décrit une possible entrée piétonne/cycliste via l'immeuble de la rue Vanderstichelen (n°45) ; que celle-ci est aussi reprise comme une exigence d'évacuation pour le SIAMU dans le dossier de recours au gouvernement ; qu'elle induit cependant une servitude de

passage contraignante entre les deux immeubles et que le demandeur confirme une non-activation de cette partie du bien qui apparait urbanistiquement regrettable ;

Considérant ensuite que des éléments, précédemment soulevés dans l'analyse du PU-38745, comme l'étroitesse de la voirie, son statut de rue scolaire ou la transformation résidentielle du quartier ne sont, bien entendu, pas modifiables ; que, quoi que l'implantation du commerce est envisagée dans une zone de forte mixité qui le permet, un conflit de cohabitation entre l'activité (horaires, livraisons, va-et-vient, etc.) et l'occupation quotidienne du quartier (école, crèche, lieu de culte, habitat) semble inévitable ; que la commission de concertation continue de s'interroger, malgré les adaptations apportées au projet, à la pertinence d'implanter un tel commerce dans le bien sélectionné ;

Considérant que plusieurs riverains rappellent, dans le cadre de l'enquête publique, leurs inquiétudes et leur avis défavorable au projet ; qu'ils défendent un nombre déjà important, et problématique, de ce type de commerces dans le quartier ; qu'ils soulignent un environnement peu adapté au charroi lourd ;

Considérant que le nouveau projet ne prévoit toujours pas, non plus, de vitrine commerciale ; que celles-ci font pourtant positivement le lien et l'animation des activités avec l'espace public ; que l'idée d'un parking intérieur ne s'accorde pas avec cette exigence de devanture et de connexion urbaine ; que la façade du bien, complètement fermée, ne se voit dès lors pas, non plus, améliorée de sa situation existante et ce malgré qu'elle se situe en ZICHEE ;

Considérant que, sur le même sujet des façades, la DPC rappelle une reprise à l'inventaire du patrimoine architectural du bâtiment situé sur la rue Vanderstichelen (n°45) ; qu'elle souligne l'importance de préserver l'ensemble des menuiseries d'origine, dont la double porte existante en bois ;

Considérant qu'une possible enseigne est, enfin, positivement intégrée au dessin projeté ; que son installation est directement prévue, en lettrages découpés sur le bardage métallique existant mais que l'intervention n'apparait pas suffisamment significative pour juger un résultat global qualitatif ;

Considérant que, d'un point de vue urbanistique, la proposition est toujours jugée peu ambitieuse en termes de revalorisation du bâti existant dans un quartier pourtant en pleine renaissance ; que l'immeuble des années 60 n'apparait plus complètement adapté à son contexte urbain environnant et que la parcelle mériterait une réflexion plus large de redéveloppement ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

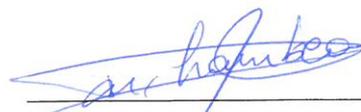
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



