

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38745

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/06/2024

14. Dossier PU-38745 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Abdellah Bougharda
<u>LIEU</u>	RUE ULENS 90
<u>OBJET</u>	changer la destination d'un atelier en un 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 04/06/2024 au 18/06/2024 – 8 courriers dont 6 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'un atelier en un grand commerce spécialisé (matériaux de construction) (815m²), **Rue Ulens 90** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2024 au 18/06/2024** 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 8 courriers de remarques dont 6 demandes d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 21/06/2024 ;

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

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'un atelier en un 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 seule la surface directement accessible via la rue Ulens 90 est concernée par la demande ; qu'elle s'organise sur un simple niveau de rez-de-chaussée avec une hauteur sous-plafond atteignant 6m ;

Considérant que le n°45 de la rue Vanderstichelen est loué, par le même propriétaire, à une autre activité ; que le bien composé d'un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles était encore récemment occupé par un centre médical mais que celui-ci n'est toutefois plus en activité ; que les deux volumes fonctionnent aujourd'hui de manière totalement indépendantes ;

Considérant que l'actuel projet vise à transformer l'espace disponible d'un atelier vers un commerce de matériaux de construction ; qu'il ne projette aucune modification en termes de volume ; que le demandeur décrit, entre autres, l'aménagement d'une zone de comptoir/bureau, une surface de chargement/déchargement dans le volume, un ensemble de rayonnages et un espace dédié au carrelage ; qu'il renseigne une surface utile de 815m² ;

Considérant qu'à la fois l'ouverture au public et la surface envisagée (> 500m²) classent la nouvelle affectation dans les grands commerces spécialisés ; que ceux-ci impliquent une mise à l'enquête publique ; que plusieurs riverains y ont manifesté leur désaccord par rapport au projet ;

Considérant que la plupart, dont certains entendus en séance de commission, soulève l'étroitesse de la rue Ulens, à sens unique, et la difficulté/impossibilité d'accès pour des véhicules lourds (nouvel arbre planté à proximité de la porte sectionnelle) ; qu'ils insistent particulièrement sur l'occupation de la rue Ulens par plusieurs écoles/crèche, une mosquée et des lieux de rassemblement citoyens ; qu'ils rappellent le statut de « rue scolaire » qui a été attribué à la rue Ulens et une incompatibilité de cohabitation sereine et sécurisée avec l'activité envisagée ; qu'un état de la route est également souligné comme problématique, trop peu résistante pour le charroi envisagé ;

Considérant que l'accent est également mis sur des problèmes de circulation qu'engendre déjà un autre magasin du même type sur la rue Vanderstichelen ; qu'une récente étude établie dans le cadre de la transformation de la rue Picard, toute proche, renseignerait la volonté de réduire, pour le quartier dans son ensemble, le trafic lourd ; que les riverains soulignent déjà des nuisances avant même que le commerce soit officiellement en fonctionnement ; qu'ils insistent sur le nombre de magasins identiques déjà présents dans le quartier et que la commission de concertation s'accorde sur une proposition peu adaptée au quartier et à son caractère résidentiel ;

Considérant que le demandeur décrit une possibilité de commande/livraison pour les plus gros clients ; qu'il envisage également des aménagements intérieurs pour permettre le parking de 5-6 voitures/camionnettes à l'intérieur du volume ; qu'il informe pouvoir s'arranger des horaires « rue scolaire » et qu'il envisage aussi une fermeture le vendredi (haute fréquentation de la mosquée) ; qu'il défend une volonté positive d'intégration à la vie du quartier ;

Considérant que le projet manque également d'une vitrine qui caractérise, en général, les commerces ; qu'il ne valorise en rien l'état actuel du bâtiment, complètement fermé, sur l'espace public ; qu'il se

situé pourtant en ZICHEE et qu'une attention particulière se doit d'être portée à la qualité des façades visibles depuis l'espace public ;

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

Considérant que la Commune souligne une demande, par le même demandeur et pour le même type de commerce, rue Le Lorrain 106-108 ; qu'elle met toutefois l'accent sur une surface commerciale bien moindre (150m²) et finalement aussi la manifestation informelle de quelques riverains pour les mêmes soucis de cohabitation ; que la demande a été abandonnée par le demandeur avant son aboutissement ;

Considérant que certains riverains rapportent une installation et un fonctionnement du commerce déjà existant ; qu'une visite du service inspection confirme un apport de matériaux sans exploitation publique pour le moment ; que plusieurs désagréments en voiries sont toutefois déjà soulignés ;

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

Signé numériquement par Nicolas Pauwels
(Signature)
NO : C002, S001Pauwels, G1Nicolas Georges
S001Pauwels, G1Nicolas
Pauwels (Signature)
Raison : Je suis l'auteur du document
Emplacement : Emplacement de votre signature ici
Date : 02/07/2024 11:20:00
Fonction:002024 Version: 9.7.1
Nicolas Pauwels
(Signature)


MONUMENTS ET SITES


Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



situe pourtant en ZICHEE et qu'une attention particulière se doit d'être portée à la qualité des façades visibles depuis l'espace public ;

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

Considérant que la Commune souligne une demande, par le même demandeur et pour le même type de commerce, rue Le Lorrain 106-108 ; qu'elle met toutefois l'accent sur une surface commerciale bien moindre (150m²) et finalement aussi la manifestation informelle de quelques riverains pour les mêmes soucis de cohabitation ; que la demande a été abandonnée par le demandeur avant son aboutissement ;

Considérant que certains riverains rapportent une installation et un fonctionnement du commerce déjà existant ; qu'une visite du service inspection confirme un apport de matériaux sans exploitation publique pour le moment ; que plusieurs désagréments en voiries sont toutefois déjà soulignés ;

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

