

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38927

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

### 12. Dossier PU-38927 - jb

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>DEMANDEUR</u>           | <b>Monsieur Celal Kosova</b>                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>LIEU</u>                | <b>RUE DU MAROQUIN 28 - RUE HÉLÈNE RYCKMANS 2-3</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>OBJET</u>               | Le changement de destination d'un entrepôt (dépôt) vers un commerce de service (carwash) de 190 m2, d'un immeuble en R+3                                                                                                                                            |
| <u>ZONE AU PRAS</u>        | - En zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – au sein du RCUZ approuvé le 23/2/2017                                                                                                                        |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u>    | du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 2 courrier(s) dont 2 demande(s) d'être entendu                                                                                                                                                                                        |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)<br>- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²) |

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 Celal Kosova pour le changement de destination d'un entrepôt (dépôt) vers un commerce de service (carwash) de 190 m2, d'un immeuble en R+3, **Rue du Maroquin 28 - Rue Hélène Ryckmans 2-3** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/06/2025 au 27/06/2025** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)

Considérant **que 2 courrier de remarques (2 pétitions (l'une de 5 et l'autre de 18 signataires)) dont 2 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les 2 courriers de remarques, jugées pertinentes par la commune, peuvent se synthétiser comme suit : concept de car-wash en décalage avec la zone ZICHEE, ses valeurs culturelles

et son église art-deco et aussi en décalage avec l'ambiance calme du quartier, son marché historique, ses rues pavées, son caractère résidentiel propice à la quiétude des habitants. Également, les portes seront tout le temps ouvertes, montrant l'activité, ce qui ne répond pas à la zone ZICHEE selon les habitants. L'activité ne répond pas à la vision d'avenir de ce quartier dense tourné vers la réduction du trafic automobile et de sa pression. Les riverains émettent des doutes quant au recyclage de l'eau et sa récupération, en particulier en cas de périodes de sécheresse qui risque d'être fréquentes à l'avenir. Pour les riverains, il y aura un risque de nuisances évident : forte augmentation du trafic motorisé, moteur tournants, files d'attentes, hausse de la pression du stationnement, occupation du trottoir par des voitures mal-garées, fermeture présumée le jeudi reportant l'activité le week-end dans un quartier calme, risque d'augmentation de la pollution (trafic, produits utilisés), risque de problèmes pour les résidents de l'immeuble (chute de pression d'eau, problème d'humidité). Les riverains soulignent également une crainte d'incompatibilité entre les obligations souhaitées par Bruxelles Environnement et le bâtiment. Ils soulignent qu'un car-wash situé près des Etangs Noirs confirme leur crainte quant à ce type d'activité dans un quartier calme car selon eux sont observables : de longues files d'attentes, voitures mal-garées ou en double file, voitures laissées à l'exploitant par les clients créant des problèmes de stationnement, nuisances sonores dues aux nettoyeurs haute pression, brouillard de gouttelettes chargées d'odeur de détergent dans la rue, dégradation de la qualité de vie du quartier ;

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Au sein du Règlement Communal d'Urbanisme zoné (RCUZ) approuvé 23/2/2017 ;

Considérant que la situation légale est un dépôt au sein d'un immeuble R+3 ;

Considérant que l'activité représente un risque de nuisances (files de voitures, moteurs qui tournent, klaxons, pollution, etc) pour la zone d'habitation et le quartier calme dans lequel s'inscrit la demande, et n'est dès lors pas souhaitable pour cette raison ; que la commune reprend les arguments tous valables des 2 pétitions ;

Considérant que cette problématique se compliquera davantage les jours de marché que l'activité pourrait, en outre, perturber ;

Considérant que l'activité entrepôt convient mieux à ce quartier ;

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

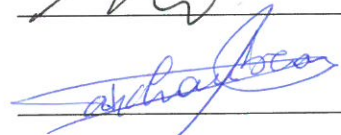
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

