

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38927

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

10. Dossier PU-38927 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Celal Kosova
<u>LIEU</u>	RUE DU MAROQUIN 28 - RUE HÉLÈNE RYCKMANS 2-3
<u>OBJET</u>	le changement de destination d'un entrepôt (dépôt) vers un commerce de service (carwash) de 190 m ² , d'un immeuble en R+3 ART126. le changement de destination d'un entrepôt (dépôt) vers un commerce de service (carwash) de 190 m ² , d'un immeuble en R+3 (15 véhicules/jour)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE),
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 2 courriers dont 1 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m ²) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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, selon l'art.126/1 du COBAT, 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 (15 véhicules/jour) modifiant la demande initiale portant sur 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 et à l'avis de la commission de concertation 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 courriers 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 l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 01/07/2025 sur la demande initiale portant sur « le changement de destination d'un entrepôt (dépôt) vers un commerce de service (carwash) de 190 m2, d'un immeuble en R+3 » et dont la teneur suit :

« 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 »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **27/01/2026** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du COBAT, l'objet de la demande initiale et modifié en « le changement de destination d'un entrepôt (dépôt) vers un commerce de service (carwash) de 190 m2, d'un immeuble en R+3 (15 véhicules/jour) »

Considérant que la nouvelle demande est soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** 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 courriers de remarques et 1 demandes d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que le 1er courrier de remarque peut se résumer comme suit : la demande s'inscrit dans une zone résidentielle calme qui ne doit pas être perturbée par le manque de place de stationnement, l'activité risque de générer des nuisances sonores, une augmentation du trafic soit une détérioration du cadre de vie ;

Considérant que le courrier souligne également le caractère non commercial de la rue ;

Considérant que le second courrier de remarque s'inquiète pour la sécurité des piétons, en particulier des enfants face au risque d'augmentation du trafic, estime que le nombre de 15 voitures par jour est sous-évalué, s'inquiète des nuisances potentielles liées à l'activité : voitures en attente, bruits divers en zone d'habitation et enfin fait part du fait qu'il y a déjà assez de car-wash dans les environs ;

Considérant que le demandeur n'apporte pas de modification majeure à son projet autre que la limitation du nombre de voiture à 15 par jour ; que cette argumentation ne tient pas face aux demandes impromptues et peut difficilement être contrôlé par la commune ; que les clients pourront difficilement être refusés ou que les refus risquent de générer des conflits sur la rue ;

Considérant les portes seront toujours tout le temps ouvertes côté rue du Maroquin, ce qui générera des nuisances telles que décrites dans les remarques de la 1^{er} enquête publique, notamment la détérioration de la zone ZICHEE par ce fait ;

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

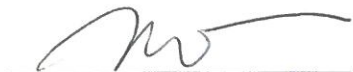
DELEGUES

SIGNATURES


URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

