

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38947

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/05/2025

### 3. Dossier PU-38947 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Street Wash</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE VAN MALDER 87</b>
<u>OBJET</u>	le changement de destination d'un entrepôt en carwash et une modification en façade, d'un bâtiment en R+1 de 695m2
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/05/2025 au 20/05/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m <sup>2</sup> ) - 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 Street Wash représentée par Monsieur Ahmed Arada pour le changement de destination d'un entrepôt en carwash et une modification en façade, d'un bâtiment en R+1 de 695m2, **sis rue Van Malder 87** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/05/2025 au 20/05/2025** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 24/04/2025 ;

Vu le permis PU-28257 délivré le 27/02/1961 pour la construction d'un bâtiment à un niveau ;

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

Considérant que la situation légale du bien reprend un bâtiment de dépôt sur un niveau + mezzanine + un sous-sol accueillant un local 'réservoir' avec toiture plate (R+1) d'une superficie hors-sol totale de 695m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande porte sur le changement de destination de l'entrepôt en carwash et une modification en façade ; que les dimensions du rez-de-chaussée et du sous-sol projetés sont identiques à la situation légale et qu'en séance de commission de concertation le demandeur propose de supprimer l'espace mezzanine initialement envisagé pour répondre aux conditions du SIAMU ; que cela ramène la superficie hors-sol totale à 462 m<sup>2</sup> ;

Considérant dans un premier lieu que le changement de destination de l'entrepôt en commerce de service (carwash) répond aux prescriptions 4.2.3 du PRAS ; que l'activité de carwash est compatible avec la fonction mixte de la zone et qu'elle peut dès lors être acceptée ; que l'activité de carwash peut représenter néanmoins un risque de nuisance au sein d'un quartier (problème de circulation, stationnement sauvage, ...) ; qu'à cet effet, le stationnement de véhicules ne sera pas autorisé sur la rue ; qu'il y a dès lors lieu d'interdire le stationnement de véhicules ou la création de files sur la rue afin d'écartier le quartier de toute forme de nuisance ;

Considérant que la demande n'envisage pas de modification de volume ; que le bâtiment se structure sous la forme d'un grand espace ouvert d'une largeur de +/- 22.5 mètres et d'une profondeur de +/- 19 m ; que ceci est un atout afin de faciliter les manœuvres ; que les locaux paraissent donc adaptés à l'activité envisagée ; qu'en commission de concertation, le demandeur précise qu'il souhaite modifier l'aménagement intérieur en supprimant l'espace mezzanine et en ajoutant au RDC un WC PMR, et des locaux stockage, entretien et poubelle ; que la suppression de la mezzanine est acceptable mais que le projet manque de locaux pour le personnel ; qu'il y a lieu d'aménager un bureau accessoire à l'activité ; qu'en outre aucun emplacement de stationnement pour les voitures en attente de lavage est proposé ; que cela risque d'engendrer des stationnements sauvages sur la voirie et qu'il convient dès lors de prévoir une zone d'attente pour véhicules à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit une récupération des eaux de pluie, ce qui est positif ;

Considérant que les eaux provenant du car-wash sont à considérer comme eaux usées industrielles ; que les normes de rejet applicables sont par conséquent différentes des normes pour eaux domestiques ; qu'il y a lieu de permettre un échantillonnage séparé des deux types d'eaux usées ;

## **FACADE**

Considérant pour finir que le projet prévoit la modification de la façade sur rue ; qu'il vise la régularisation de la porte sectionnelle en aluminium et la création d'une enseigne au-dessus du bandeau horizontal couronnant les châssis ;

Considérant que le projet se situe en ZICHEE ; que dans cette zone, la modification de la situation existante de fait de l'aspect des façades visibles depuis l'espace public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement ;

Considérant que la demande vise le maintien de la porte sectionnelle en aluminium ; que l'aluminium est un matériau durable et qualitatif et qu'il s'accorde avec le style industriel du bâtiment ; que la porte en aluminium actuelle est néanmoins en mauvais état et qu'il convient de la rénover ou de la remplacer par une porte similaire, de ton sobre en accord avec la façade existante ; qu'il convient de préciser la légende de la porte sectionnelle sur les plans ;

Considérant que la façade en briquettes jaunes, les appuis/bandeaux en pierre bleue, la corniche et l'encadrement de l'enseigne présentent des signes d'usure ; que conformément aux prescriptions de la zone, ces éléments doivent être sauvegardés ; qu'il y a dès lors lieu de procéder à l'entretien de la façade avant à savoir : le nettoyage des briques, le décapage des appuis/bandeaux en pierre bleue, de la corniche, de l'encadrement de l'enseigne en simili pierre blanche ;

Considérant que la couleur ou le type/dimension d'enseigne projetée ne sont pas précisés sur les plans ; que dans le respect des prescriptions de la zone, il convient de proposer une enseigne aux tons sobres, de préférence aux lettrages découpés, qui s'accorde avec l'architecture du bâtiment ; qu'il y a lieu de manière générale de veiller à respecter les prescriptions de l'article 36 du Titre VI du RRU (enseigne en zone restreinte) ;

Considérant que les soupiraux du soubassement semblent avoir été fermés d'après les photos fournies et qu'il convient de les réouvrir (proposer châssis + ferronnerie) afin d'assurer la ventilation du sous-sol ;

Considérant que le carwash envisage une activité lavage à la main, ce qui nécessite un permis d'environnement ;

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 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- aménager dans l'espace du RDC un bureau pour le personnel ;
- prévoir une zone d'attente pour véhicules à l'intérieur du bâtiment ;
- remettre en état la porte sectionnelle en aluminium (nettoyage, peinture) ou la remplacer par une porte similaire, de ton sobre en accord avec la façade existante (à préciser sur les plans) ;
- réouvrir les soupiraux (châssis + ferronnerie) ;

**Article 2**

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

- Procéder à l'entretien de la façade : le nettoyage des briques, le décapage des appuis/bandeaux en pierre bleue, de la corniche, de l'encadrement de l'enseigne en simili pierre blanche ;
- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier ; le stationnement de véhicules en voirie est interdit tout comme la création de files d'attente à proximité de l'activité ;
- Mettre ne place un égouttage séparatif de la zone de lavage avec puits de mesure avant mélange aux eaux usées domestiques (condition de Bruxelles Environnement) ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE