

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38972

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

14. Dossier PU-38972 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Omar Ouamar
<u>LIEU</u>	RUE DE MANCHESTER 3
<u>OBJET</u>	le changement de destination d'une activité productive (garage mécanique - 154m ²) situé dans le bâtiment arrière (R+1) vers un commerce de services (car-wash)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/05/2025 au 21/05/2025 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces) - 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 par **Monsieur Omar Ouamar** pour le changement de destination d'une activité productive (garage mécanique - 154m²) situé dans le bâtiment arrière (R+1) vers un commerce de services (car-wash), **Rue de Manchester 3** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/05/2025 au 21/05/2025** 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)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces)

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-38475 délivré en date du 30/05/2024 pour la régularisation du changement de destination du dépôt au rez-de-chaussée et au +1 du bâtiment arrière en atelier de réparation mécanique (238m²), de l'aménagement d'un snack dans la partie commerce à rue (47m²), de l'extension et du changement de destination des bureaux au +1 en logement, ainsi que de la création d'un accès direct au commerce côté gauche, suite au procès-verbal PV.U.960.18 ;

Considérant que le bien se situe en **zone d'habitation au PRAS** démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 et dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ;

Considérant que **la situation légale existante** se compose d'une maison de rapport à rue (R+2+T) et d'un bâtiment arrière (R+T); que le bien possède une superficie totale de **474m²**;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment à rue est affecté à une surface commerciale de 47 m², tandis que les étages supérieurs accueillent deux logements ; que les combles ne sont pas aménagés ; Considérant que le bâtiment arrière est actuellement destiné à une activité productive, plus précisément un atelier de réparation mécanique, accessible par l'entrée cochère et occupant une superficie de 238 m² sur 2 niveaux (154 m² + 84 m²) ;

Considérant que le projet soumis vise à changer l'affectation de cette activité productive en un commerce de services, à savoir un car-wash, sans modification du volume bâti ni de l'aspect de la façade avant ;

Considérant que la note explicative décrit une activité de lavage manuel, avec un maximum de trois véhicules prévus en attente ;

Considérant toutefois que l'espace disponible est restreint et ne permet pas, de manière réaliste, la gestion fluide de l'arrivée et du départ des véhicules ; que cette contrainte spatiale risque d'entraîner un report de l'attente ou des manœuvres sur la voie publique, ce qui représente une problématique de mobilité et de sécurité ;

Considérant que l'implantation de l'activité, en intérieur d'îlot, présente un risque significatif de nuisances pour le voisinage immédiat et les logements situés dans le bâtiment à rue ; que ces nuisances incluent le bruit lié au nettoyage, aux systèmes d'extraction, aux allées et venues des véhicules, ainsi que les rejets d'eaux usées et de gaz d'échappement ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, où la vocation première est le logement ; que l'activité envisagée n'est pas compatible avec cette affectation principale ;

Considérant que, conformément à la prescription 2.5 du PRAS, un commerce ne peut porter atteinte aux intérieurs d'îlot ; que la prescription 2.3 précise aussi que l'extension d'une surface commerciale au-delà de 150 m² n'est admissible que si elle ne compromet pas la fonction principale de la zone ;

Considérant que les nuisances inhérentes au projet porteraient atteinte tant à l'intérieur d'îlot qu'à la qualité de vie dans la zone d'habitation ; qu'en conséquence, l'activité de car-wash envisagée ne peut être considérée comme acceptable en intérieur d'îlot ;

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** ;

DELEGUES

SIGNATURES

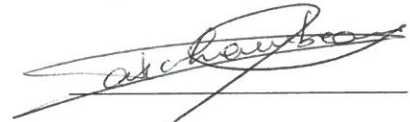
URBAN BRUSSELS

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Uguay', written over two horizontal lines.

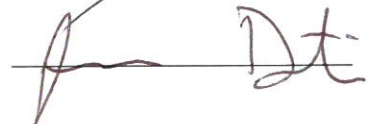
MONUMENTS ET SITES

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'no', written over two horizontal lines.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'archeyba', written over two horizontal lines.

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Dt', written over two horizontal lines.