

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39246

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 02/07/2026

2. Dossier PU-39246 - jb

DEMANDEUR

CAPITALE IMMOBILIERE - Monsieur Hassan FAHSSANI

LIEU

RUE DU POTAERDENBERG 343

OBJET

la régularisation du changement de destination d'un atelier de réparation mécanique en car-wash (183m²) et du changement de destination d'un garage (emplacements de parking) en atelier de montage de pneus (356m²) de la modification de la façade au rez-de-chaussée

ZONE AU PRAS

- en zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 14/06/2026 au 28/06/2026 – 1 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux)
- 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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.33 2° du titre VI du RRU (enseignes et les publicités associées à l'enseigne en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 CAPITALE IMMOBILIERE représentée par Monsieur Hassan FAHSSANI pour la régularisation du changement de destination d'un atelier de réparation mécanique en car-wash (183m²) et du changement de destination d'un garage

(emplacements de parking) en atelier de montage de pneus (356m²) de la modification de la façade au rez-de-chaussée, **Rue du Potaerdenberg 343** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 14/06/2026 au 28/06/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux)
- 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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.33 2° du titre VI du RRU (enseignes et les publicités associées à l'enseigne en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant **que 1 courrier de remarques dont 0 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que le courrier de remarque peut se résumer comme suit : l'activité car-wash génère des nuisances importantes y compris le dimanche, l'extension de l'activité semble à ce sujet problématique, la perte de stationnement y compris au sous-sol va augmenter la pression de stationnement, il y a déjà un commerce de pneus à 1km, l'activité semble incompatible avec la zone d'habitation ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12/06/2026 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'un volume verrière a été ajouté avant 1962 à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'il ne fallait pas de permis pour celui-ci au moment de la construction ;

Considérant que la cour arrière a été couverte entre 2009 et 2012 ; que la profondeur projetée dépasse les 2 voisins et les ¾ de la parcelle ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que la parcelle est toutefois déjà 100% imperméable depuis le sous-sol ;

Considérant que la demande principale porte sur la régularisation du changement de destination d'un atelier mécanique en commerce (car-wash) à l'avant et la création d'un atelier de montage de pneu à l'arrière ;

Considérant que le projet dans l'état présenté n'est pas possible car de l'atelier en intérieur d'îlot en zone d'habitation, ce n'est pas autorisable ;

Considérant aussi que dans l'état actuel, le projet implique des manœuvres de véhicules sur une rue étroite, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant également que la préservation de 4 entrées de garage reste peu sécurisante pour la rue ;

Considérant par rapport à la réduction du nombre de places de parking ; que ces parkings n'étaient pas destinés à la copropriété (8 logements) qui dispose d'un sous-sol de 15 places de parking voitures ;

Considérant par rapport aux nuisances éventuelles ; que trop peu de solutions sont mises en place pour éviter les nuisances pour le quartier et l'environnement (absence d'étude acoustique respectant

le seuil de la zone et d'isolation projetée des parois, absence de système de recyclage de l'eau, pas de local pour la collecte des déchets, etc)

Considérant pour répondre au courrier de remarques que la commission de concertation n'est pas favorable à une ouverture de l'activité le dimanche et en soirée ; que dans cette version du projet, il y avait un excédent de places pour la copropriété ; que les places du rez-de-chaussée étaient destinées à un public extérieur et n'étaient pas ou peu utilisées ;

Considérant que la zone d'enseigne déroge aux articles 33 et 34 du Titre VI du RRU en masquant partiellement les baies de l'activité ; que le projet se situe hors ZICHEE ; que ceci n'est pas vraiment gênant depuis la rue car les baies sont espacées par rapport à l'enseigne ; que disposer les enseignes plus haut ne serait pas plus qualitatif ; que cette situation pourrait dès lors être tolérée dans un projet plus qualitatif ;

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

Nico Deswaef
Digitally signed by Nico Deswaef
DN: CN=Nico Deswaef, E=ndeswaef@urban.brussels
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.06 10:01:09+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 1.0.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



