

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

3. Dossier PU-39272 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Mohamed Yaakoubi

LIEU

RUE JEAN-BAPTISTE JANSSEN 13-15

OBJET

le changement de destination d'un entrepôt en car-wash (281m²) et la régularisation de la modification de la façade

ZONE AU PRAS

- en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), à l'inventaire

ENQUETE PUBLIQUE

du 14/06/2026 au 28/06/2026 – 2 courriers dont 2 demandes d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 3.3.a12 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
- application de la prescription particulière 3.3.a11 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- 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 Monsieur Mohamed Yaakoubi pour le changement de destination d'un entrepôt en car-wash (281m²) et la régularisation de la modification de la façade, **Rue Jean-Baptiste Janssen 13-15** ;

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

- application de la prescription particulière 3.3.a12 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)

- application de la prescription particulière 3.3.a11 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant **que 2 courriers de remarques dont 2 demandes d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que le 1^{er} courrier de remarques porte sur les inquiétudes suivantes : la rue J-B Janssen est essentiellement résidentielle, l'activité ne semble pas compatible, risque de nuisances, en particuliers via les vélux en toiture du n°11, pendant les périodes de fortes chaleurs, toiture en polycarbonate pas adaptée, risque d'embouteillage et de danger pour les piétons, risque d'humidité due à l'activité, horaire trop intensifs du lundi au samedi, risque de dévaluation de l'immobilier, peu de solutions proposées par rapport à la zone ZICHEE, forte présomption de pollution de sol et demande d'une reconnaissance de l'état du sol préalable ;

Considérant que le 2^e courrier de remarques interroge sur la compatibilité avec le quartier et le risque de nuisances liées à l'activité, le projet n'entrant pas dans le schéma de développement du quartier projet « Lion City », sur l'augmentation de la pression automobile en contradiction avec la politique régionale, sur la compatibilité du projet avec les enjeux patrimoniaux du site à l'inventaire, sur la pollution du sol et la présence de cuves enterrées, sur la mauvaise étanchéité du site entraînant déjà des dégâts et une situation qui pourrait empirer ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/06/2026 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, le bien est également repris à l'inventaire ;

Considérant que le plan de situation projeté laisse présager un flux optimal des véhicules limitant suffisamment le risque d'embouteillage pour la rue ;

Considérant que les horaires prévus 9h00 à 18h00 du lundi au samedi et un jour de fermeture, le dimanche, paraissent compatibles avec la vie du quartier ;

Considérant néanmoins que le projet reste une activité susceptible de causer des nuisances pour le quartier et doit absolument rester compatible avec les qualités de celui-ci même en zone mixte ;

Considérant dès lors que des mesures sont à prendre sur les points de vue acoustiques, techniques et environnementaux (voir conditions article 1) ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment repris à l'inventaire ; que ce bâtiment nécessite des rénovations pour être conforme à la situation légale mais aussi vu son état général ; qu'il y a dès lors lieu de rendre des plans modificatifs montrant que le projet s'inscrit dans une démarche de rénovation et de restauration positive de ce bâtiment tout en préservant la structure métallique intérieur visible, ce qui implique une isolation par l'extérieur en toiture, et en restaurant y compris un bardage bois au-dessus des murs en brique et une corniche en bois en façade avant ;

Considérant par rapport à la préservation du patrimoine que l'avis du SIAMU demande de recouvrir les poutrelles métalliques intervenant dans la stabilité du bâtiment d'un matériau non combustible et mauvais conducteur de la chaleur afin de conférer à l'ensemble min R 60 ; que ceci peut impacter l'aspect patrimonial de la charpente ; qu'une solution est dès lors à trouver pour préserver l'intérêt patrimonial de la charpente ;

Considérant, pour répondre aux remarques des réclamants, que le projet n'est pas incompatible avec la zone mixte ; que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire des sols pollués selon Bruxelles environnement qui ne peut dès lors ici demander une reconnaissance de sol ; que le projet sera assorti de mesure de rénovation et de contrainte solide sur les plans techniques, environnementaux et sonores (voir conditions) ;

Considérant que l'activité projetée nécessite un permis d'environnement qu'il faudra encore obtenir ;

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 et d'aide médicale urgente du 11/06/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

A. Conditions liées à l'environnement :

- Prévoir le moteur des nettoyeurs hautes pression dans une fosse pour limiter la propagation du bruit
- Prévoir une citerne et un système de recyclage de l'eau usée avec séparateur d'hydrocarbure
- Intégrer aux plans, sur base d'une étude acoustique démontrant le respect des seuils de la zone, l'isolation acoustique des lieux dans le respect de la condition patrimoniale ci-dessous
- Fournir une note démontrant toutes les mesures à prendre pour éviter les nuisances pour le quartier

B. Conditions liées au patrimoine :

-rendre des plans modificatifs montrant que le projet s'inscrit dans une démarche de rénovation et de restauration positive de ce bâtiment tout en préservant la structure métallique intérieur visible, ce qui implique une isolation par l'extérieur en toiture, et en restaurant y compris un bardage bois au-dessus des murs en brique et une corniche en bois en façade avant

-trouver un moyen de réponse au point 5 de l'avis SIAMU du 11/06/2026 qui préserve l'intérêt patrimonial de la charpente métallique

Article 2

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

- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage/blocage de la rue, bruit, gaz d'échappement...)
- Veiller à l'arrêt des moteurs dans les situations d'attente ou de lavage

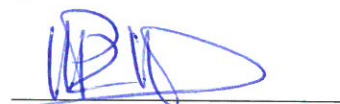
- Utiliser des produits de nettoyage avec une composition respectueuse de l'environnement et à une bonne gestion des déchets résiduels du nettoyage
- Veiller au bon nettoyage/évacuation des filtres d'égouttage
- Prendre toutes les mesures de réduction d'utilisation de l'eau

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

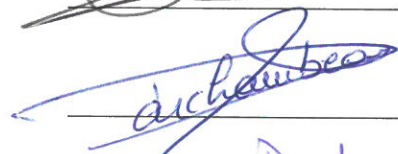
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

