

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/04/2026

### 9. Dossier PU-39229 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>MW MOTORS Monsieur Noureddine EL MESKI</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE ALPHONSE VANDENPEEREBOOM 62A</b>
<u>OBJET</u>	le changement de destination d'un atelier productif en lavage manuel de véhicules (carwash), d'un bâtiment en R+1
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public- Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/03/2026 au 09/04/2026 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

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 MW MOTORS et représentée par Monsieur Noureddine EL MESKI pour le changement de destination d'un atelier productif en lavage manuel de véhicules (carwash), d'un bâtiment en R+1, **sis rue Alphonse Vandenpeereboom 62A** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2026 au 09/04/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **19/03/2026** ;

Vu le permis PU-30455 délivré le 05/04/1974 pour la construction d'un hall de montage pour la société Sitomeca ;  
Vu le permis PU-30853 délivré le 12/03/1977 pour l'extension des halls de montage arrière ;  
Vu le permis PU-30950 délivré le 03/11/1978 pour l'exhaussement de l'immeuble ainsi que la transformation de la façade ;  
Vu le Pu-37158 délivré le 11/05/2018 pour transformer un poste haute tension ;  
Vu le permis PU-37275 délivré le 22/10/2019 pour la construction d'une sous-station HT et BT ;  
Vu le permis d'environnement PE/1B/20007/29647 délivré le 19/02/2008 pour l'exploitation de travail des métaux ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest ;  
Que le bien considéré se situe également dans le périmètre de préemption Anderlecht - Molenbeek-Saint-Jean - Gare de l'Ouest - Delhaize - M.B. 28.05.2019, approuvé par arrêté du Gouvernement du 16/05/2019 ;

Considérant que le bien est un bâtiment en RDC (de gabarit R+1) accueillant en situation légale une activité productive, pour une superficie totale de 175m<sup>2</sup> ; que la parcelle est de forme triangulaire inhabituelle et n'occupe qu'une partie du bâtiment qui se développe principalement sur la parcelle au n°60 rue Alphonse Vandenpeereboom ;

Considérant que la demande vise le changement de destination de l'activité productive atelier en lavage manuel de véhicules (carwash) ; le projet privilégie un nettoyage exclusivement manuel, sans recours à des équipements mécaniques ;

Considérant que le programme projeté n'est pas compatible avec la zone concernée ; que le bien est situé en zone d'équipements ; que le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) stipule que les zones d'équipements « *peuvent être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2 (équipements ou logements)* » ; que dans le cas présent le commerce envisagé est un carwash indépendant et non une activité annexe à l'équipement ; que la proposition d'un changement de destination de l'activité productive atelier en lavage manuel de véhicules n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que l'aménagement projeté est en soi fonctionnel ; qu'une mezzanine d'environ 17m<sup>2</sup> est aménagée au-dessus de l'entrée pour accueillir une salle d'attente ; que la superficie totale passe ainsi de 175 m<sup>2</sup> à 192m<sup>2</sup> ; que le RDC accueille un local bureau pour l'accueil de la clientèle et des sanitaires + un local poubelles en partie avant ; que l'espace carwash occupe la partie centrale du plan et qu'un espace de stockage est prévu à l'arrière ; que l'aménagement intérieur ne soulève pas de remarques particulières ;

Considérant que la façade ne fait pas l'objet de modification, mis à part le placement d'une enseigne au-dessus de la porte de garage/d'entrée ; qu'aucune information n'est donnée concernant les couleurs ou matériaux de l'enseigne ; que la commune encourage toujours des tons sobres ou en harmonie avec la façade rue et des lettrages découpés ; que la façade est en mauvais état et qu'elle devra faire l'objet d'une restauration/nettoyage dans le cadre d'une future demande ;

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



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



