

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39173

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

13. Dossier PU-39173 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	AA NEW CONCEPT S.R.L. Monsieur Karim Ahalouch
<u>LIEU</u>	RUE LE LORRAIN 64
<u>OBJET</u>	régulariser le changement de destination d'un atelier en commerce (carwash à la main – 403m ²)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 82 courriers dont 14 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- 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 3.3.a2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)- 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)- 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)

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 **AA NEW CONCEPT S.R.L. représentée par Monsieur Karim Ahalouch** pour régulariser le changement de destination d'un atelier en commerce (carwash à la main – 403m²), **Rue Le Lorrain 64** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** et à l'avis de la commission de concertation 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)
- dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (baies)
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que 82 courriers de remarques, dont 14 demandes à être entendus, ont été introduits dans le cadre de l'enquête publique ; que parmi ceux-ci, 65 expriment un avis favorable et 17 formulent des réclamations ; que, parmi les avis favorables, seule une part limitée émane de riverains, de sorte que le nombre élevé de réactions positives donne une image quelque peu biaisée de la situation ;

Considérant que ces réclamations portent notamment sur l'irrégularité urbanistique préalable, le caractère incomplet de la demande (notamment l'absence de permis d'environnement), l'incompatibilité de l'activité avec son environnement résidentiel, les nuisances (en particulier sonores), les impacts en matière de mobilité et de sécurité, ainsi que les risques liés à la gestion des eaux et la conformité aux objectifs urbanistiques ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **02/03/2026** ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33232 délivré en date du 07/11/2003 pour le changement d'affectation d'un ancien dépôt en atelier de menuiserie (290m²);

Vu la mise en demeure en date du 31/07/2025 pour le changement de destination d'un dépôt en carwash (commerce de service) ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013;

Considérant que la situation légale concerne un bâtiment industriel, destiné à un atelier de menuiserie, développé sur un seul niveau, à savoir un rez-de-chaussée construit sur la totalité de la parcelle et revêtu d'une toiture au profil en dents de scie ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement de destination d'un atelier en commerce (carwash manuel) ;

Considérant que le projet n'implique aucune modification volumétrique du bâtiment, mais prévoit uniquement des aménagements intérieurs ; que le bien présente une superficie totale de 403 m², dont 281 m² au rez-de-chaussée et 122 m² en mezzanine ;

Considérant que la configuration des lieux se prête assez bien au lavage de véhicules, dans la mesure où ses espaces généreux permettent une circulation aisée de ceux-ci, en sens unique, assurant leur fluidité au sein de l'établissement sans nécessiter de manœuvres multiples ;

Considérant que la halle principale permet l'accueil simultané de trois à quatre véhicules ; que le projet prévoit également un local pour le stockage des déchets ainsi qu'un local pour les produits de nettoyage ; qu'un espace d'accueil avec sanitaires est prévu en façade à rue ; que la mezzanine est aménagée en espaces destinés au personnel ainsi qu'en bureau, accessible par un nouvel escalier ;

Considérant qu'un espace d'attente pour les véhicules est prévu à l'intérieur du bâtiment afin d'éviter tout encombrement sur la voie publique ;

Considérant que le demandeur prévoit des horaires d'ouverture de 9h00 à 19h00, tous les jours à l'exception du mardi, jour de fermeture de l'établissement ; que le nombre de travailleurs est estimé à trois employés, tandis que le matériel utilisé comprend un nettoyeur à haute pression et deux aspirateurs ;

Considérant que le bien est situé en zone mixte, dont la fonction principale est le logement ; qu'il est dès lors de la plus haute importance que l'activité envisagée soit compatible avec cette fonction ;

Considérant l'article 3.3 du PRAS, qui stipule que, dans une zone mixte, la superficie de plancher affectée aux commerces peut être portée à 200 m² par projet et par immeuble, sous certaines conditions ; que la superficie demandée dépasse largement ce seuil, à savoir 403 m² ; qu'elle pourrait éventuellement être portée à 1.000 m² sous certaines conditions ; que le demandeur n'apporte toutefois aucune justification quant à cette augmentation de surface, notamment pour des raisons sociales ou économiques ; qu'il convient en outre de démontrer que les conditions locales permettent une telle augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

Risque de nuisance

Considérant que le projet présente un risque de nuisances pour le quartier, notamment en raison du bruit, des gaz d'échappement, des problèmes de circulation et de la gestion des eaux usées;

Considérant que 17 plaintes ont été déposées, dans lesquelles le bruit et les gaz d'échappement ont été cités comme l'une des principales sources de préoccupation ; que le bruit des nettoyeurs haute pression, des aspirateurs et des moteurs de véhicules peut se propager à travers les murs des habitations voisines ainsi que via la porte du garage ouverte ;

Considérant que dans la note explicative, il est indiqué que le carwash fonctionne avec un lavage manuel afin de limiter le niveau sonore par rapport aux stations automatiques ; que le demandeur a déjà réalisé des travaux acoustiques avant la première ouverture sans permis, mais qu'aucune nouvelle mesure n'a été mise en place depuis, ni aucune mesure supplémentaire proposée pour améliorer la situation ; que ces travaux n'ont pas été réalisés par un expert acoustique, de sorte qu'aucune garantie n'existe quant à leur efficacité pour limiter les nuisances sonores potentielles ; que le fait que la porte du garage soit toujours ouverte peut entraîner un maintien d'un certain niveau de nuisance sonore et de propagation des gaz d'échappement ;

Considérant que l'activité d'un carwash, même manuel, implique une exploitation régulière sur de longues plages horaires, y compris les week-ends ; que la fréquence et la répétition des opérations peuvent affecter durablement la tranquillité du voisinage, surtout dans un contexte résidentiel dense, en dégradant la qualité de vie et en allant à l'encontre des politiques régionales de lutte contre le bruit ;

Considérant que l'exploitation génère une augmentation du trafic automobile local ; que la rotation des véhicules et l'attente avant le lavage peuvent entraîner files, ralentissements et occupation temporaire de la voie publique, notamment dans une rue étroite et résidentielle ; que l'expérience antérieure du site montre que les véhicules ont parfois bloqué l'accès aux garages voisins, illustrant le risque de report de l'activité sur l'espace public ;

Considérant que la proximité d'une école implique un risque accru de conflits entre véhicules et piétons, notamment aux heures d'entrée et de sortie des classes ; que la présence d'un carwash régulier est difficilement compatible avec les recommandations urbanistiques et les politiques régionales visant à sécuriser les abords d'écoles et limiter le trafic motorisé dans ces zones sensibles ;

Considérant que les nuisances sonores et olfactives ont un impact important sur la qualité de vie des habitants ;

Considérant que ces nuisances sont dès lors incompatibles avec le caractère résidentiel et la vocation de la zone ; que l'implantation d'un carwash régulier sur ce site n'est pas compatible avec le cadre de vie du quartier et le bien-être des habitants ;

La gestion des eaux

Considérant que les eaux provenant du carwash doivent être considérées comme des eaux usées industrielles, et que les normes de rejet applicables diffèrent donc de celles des eaux domestiques ;
Considérant que le dossier fourni offre peu d'informations sur la gestion de ces eaux, sur le raccordement au réseau d'égouttage et ne prévoit aucun nouveau système de réutilisation des eaux de récupération ou de pluie ;

Considérant que plusieurs riverains ont signalé l'existence d'un historique complexe de raccordement entre certaines parcelles du site, ce qui soulève de sérieuses inquiétudes quant à la gestion effective des eaux usées générées par l'activité et au risque de pollution, d'infiltration ou de nuisances pour les habitations voisines ;

Façade

Considérant que le projet se situe en ZICHEE et qu'une attention particulière doit être portée aux façades ;

Considérant que la façade avant est en mauvais état d'entretien et qu'il convient de la nettoyer ; que le projet ne prévoit pas de travaux à cet égard, ce qui est regrettable ;

Enseignes

Considérant que le demandeur a installé une enseigne publicitaire au-dessus de l'accès des véhicules afin d'améliorer sa visibilité depuis l'espace public ; que l'établissement se situe en zone de publicité et enseigne restreinte ; que le projet d'enseigne comprend une enseigne parallèle d'une hauteur d'un mètre située au-dessous du linteau de la porte de parking ; que cette enseigne se trouverait dès lors devant la porte ce qui est inesthétique et ce qui déroge à l'art.33 2° et 34 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);

PE

Considérant que le bien est également soumis à un permis d'environnement de classe 2 ;
Considérant que, dès lors que le nettoyage des véhicules est effectué manuellement par un employé de l'établissement, l'exploitation relève de la rubrique 12-A (lavage manuel, y compris le lavage manuel avec nettoyeur à haute pression et le lavage à sec) de la liste des installations classées, cette rubrique n'entraînant pas la constitution d'un dossier mixte, contrairement à ce qui est suggéré dans les remarques formulées à la suite de l'enquête publique ;

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

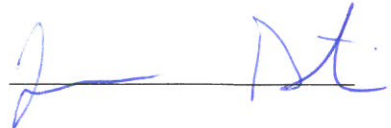
SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by 'Dt.', is written over a horizontal line.

