

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38881

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/02/2025

6. Dossier PU-38881 – mp

<u>DEMANDEUR</u>	BREADERS Monsieur Ilias BOUGHABA
<u>LIEU</u>	RUE NICOLAS DOYEN 44
<u>OBJET</u>	Changer l'utilisation d'une activité productive industrielle (boulangerie - 475m ²) en une activité productive industrielle (lavage manuel de véhicules - 475m ²) au niveau du rez-de-chaussée d'un immeuble existant et le placement d'une enseigne.
<u>ZONE AU PRAS</u>	espace structurant, zone de forte mixité - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2025 au 17/02/2025 – 2 courriers de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 BREADERS SRL représentée par Monsieur Ilias BOUGHABA** pour changer l'utilisation d'une activité productive industrielle (boulangerie - 475m²) en une activité productive industrielle (lavage manuel de véhicules - 475m²) au niveau du rez-de-chaussée d'un immeuble existant ainsi que le placement d'une enseigne, **Rue Nicolas Doyen 44** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2025 au 17/02/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant **que 2 courriers de remarques** ont été introduits lors de l'enquête publique, portant, entre autres, sur l'augmentation des nuisances pour les riverains (problèmes de mobilité, nuisances sonores, pollution de l'air et du sol, déchets solides,...), l'absence de plus-value pour le quartier et le stationnement déjà saturé ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **17/01/2025** ;

Vu le permis d'urbanisme PU-27415 délivré en date du 07/08/1958 pour la construction d'un immeuble R+3 et un atelier ;

Vu le permis d'urbanisme PU-28091 délivré en date du 23/09/1960 pour la construction d'un immeuble R+3 et un bâtiment de fond à 1 niveau ;

Vu le permis d'environnement PE-28031 délivré en date du 26/11/2020 pour un atelier de boulangerie ;

Vu le refus de permis PU-38715 délivré en date du 25/04/2024 dont la demande était le changement d'affectation d'une activité productive industrielle (boulangerie - 475m²) en une activité de lavage manuel de véhicules (475m²) au niveau du rez-de-chaussée d'un immeuble existant et le placement d'une enseigne ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants et en zone de forte mixité selon le PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ni d'un permis de lotir (PL) ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine "Gare de l'Ouest" ainsi que dans le PAD Heyvaert ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'une activité productive industrielle (boulangerie - 475m²) en une activité productive industrielle (lavage manuel de véhicules - 475m²) au niveau du rez-de-chaussée d'un immeuble existant ainsi que le placement d'une enseigne ;

Considérant que le bâtiment avant est mitoyen et se compose d'un rez-de-chaussée et de trois étages ; qu'une cour sépare le bâtiment avant du bâtiment arrière ; que le bâtiment arrière occupe toute la profondeur de la parcelle et se compose uniquement d'un rez-de-chaussée ;

Considérant que le bâtiment avant est entièrement destiné à l'habitation ;

Considérant que la présente demande concerne le bâtiment arrière et l'entrée cochère ;

Considérant qu'il n'y a pas de modification du volume ni de l'esthétique du bâtiment ;

Considérant qu'une activité de car-wash est davantage jugée, en séance de commission de concertation comme un commerce ; qu'ils sont repris, dans le PRAS, comme des commerces de service et, selon l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/12/2002, aussi comme des commerces de type nuisibles ;

Considérant que, d'après la prescription 4.2.3° du PRAS, une surface de 475m² est éventuellement possible en zone de forte mixité moyennant des mesures particulières de publicité et l'assurance d'une continuité des affectations principales, type logement ;

Considérant que la note explicative décrit une activité de lavage à la main mais ne fournit pas d'informations quant aux heures d'ouverture de l'activité, ce qui est un facteur important pour évaluer l'impact ;

Considérant que l'accès à l'activité s'effectue par la porte cochère existante ; que le bâtiment abrite sept emplacements dont deux sont destinés à l'attente des véhicules avant prise en charge pour le nettoyage ; que la note explicative détaille un équipement d'aspirateurs mobiles et de nettoyeurs haute pression ;

Considérant que les deux locaux donnant sur la cour sont maintenus en l'état et prévus, d'une part, pour accueillir les clients en attente du nettoyage et, d'autre part, pour le personnel (salle de repos et kitchenette) ;

Considérant que le projet est identique au projet récemment refusé (PU-38715) ; que le nouveau projet n'apporte pas d'améliorations par rapport aux remarques citées dans le refus concernant la largeur de l'entrée cochère et le passage le long de la cour du logement ; que les remarques restent donc d'actualité ;

Considérant en effet que dans l'avis précédent, des doutes subsistaient quant au bon fonctionnement du site en raison de l'étroitesse de l'entrée cochère ; que la note explicative introduite au présent dossier affirme cependant que ce passage est suffisamment large pour les voitures de type berline et les petites camionnettes ; qu'il n'y a néanmoins pas de séparation ou de délimitation entre la circulation des piétons et celle des véhicules ; que, de plus, la porte de la salle d'attente donne directement sur la zone de passage des véhicules ; que cette situation peut compromettre la sécurité des clients ;

Considérant que l'utilisation d'aspirateurs mobiles et de nettoyeurs à haute pression peut être source de bruit et de nuisances, en particulier pour les habitations voisines ; que de plus, le passage régulier de véhicules à travers le bâtiment et le long la cour liée au logement du rez-de-chaussée, est une source de bruit supplémentaire, perturbant encore davantage la tranquillité du voisinage ; que le projet ne prend pas de mesures pour éviter les nuisances potentielles telles que, notamment, le bruit et le stationnement sauvage sur la voie publique, que ce type d'activité peut engendrer ;

Considérant que deux riverains se sont également manifestés dans ce sens pendant l'enquête publique ; qu'ils soulignent l'incompatibilité de l'activité proposée avec le caractère résidentiel de la zone ;

Considérant que le bien est situé dans le Pad Heyvaert ; que ce plan a comme objectif de renforcer la qualité de vie dans le quartier en promouvant des activités durables et bénéfiques pour les habitants ; que l'installation d'un car-wash est contraire à ces objectifs en n'apportant pas de valeur ajoutée en termes de durabilité ou de qualité de vie ;

Considérant qu'il y a déjà une offre existante de car-wash dans le quartier et un nombre croissant de demandes d'installation de ce type de commerce dans les quartiers ;

Considérant que la Commune doit, dans l'intérêt de ses habitants, veiller à ce que les commerces qui s'implantent soient diversifiés ;

Considérant que le projet se situe dans un intérieur d'îlot densément construit ; que les travaux n'améliorent pas les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et ne permettent pas la création de surfaces de pleine terre, ce qui est contraire à la prescription 0.6 du PRAS et n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'une enseigne sur la façade ; que l'enseigne, parallèle à la façade, respecte les prescriptions du Titre VI, Chap. V, Art. 36, 3 du RRU en s'inscrivant dans le prolongement d'une baie ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue 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

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par
Nicolas Pauwels (Signature)
DN: C=BE, SN=Pauwels,
G=Nicolas Georges,
SERIALNUMBER=76072330964,
CN=Nicolas Pauwels (Signature)



Nico
Deswaef

Noemi Royer

Digitally signed by
Noemi Royer
Date: 2025.02.26 09:33:11
+01'00'



