

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38905

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

### 5. Dossier PU-38905 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>SFI GROUP S.R.L. - Monsieur Sifatullah SAFI</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE RIBAUCCOURT 142</b>
<u>OBJET</u>	le changement de destination d'une activité productive (atelier de changement de pneus) vers un commerce de type nuisible (car-wash) (245m <sup>2</sup> )
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2025 au 17/02/2025 – 1 courrier sans demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m <sup>2</sup> ) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 SFI GROUP S.R.L., représentée par Monsieur Sifatullah SAFI, pour le changement de destination d'une activité productive (atelier de changement de pneus) vers un commerce de type nuisible (car-wash) (245m<sup>2</sup>), **Rue de Ribaucourt 142** ;

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 :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>)

Considérant **que 1 courrier de remarques sans demande d'être entendu** a été introduit lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 21/01/2025 ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-27177, introduite en date du 20/02/1957, pour la transformation du rez-de-chaussée (entrée cochère) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33081, délivré en date du 21/03/2003, pour le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée en atelier de placement de pneus ;

Vu le refus d'urbanisme PU-35528, délivré en date du 18/12/2013, pour l'extension d'un atelier de pneus ;

Vu le permis d'urbanisme PU-36077, délivré en date du 16/01/2017, pour l'extension d'un atelier de pneus en intérieur d'ilot ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II B (35) approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la demande porte sur le changement de destination d'une activité productive (atelier de changement de pneus) vers un commerce de type nuisible (car-wash) (245m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un double immeuble (n°142-144) implanté sur la même parcelle ; que chacun se compose, à rue, d'un volume rez-de-chaussée, d'un étage et d'un niveau de combles pour abriter, chacun aussi, une unité de logement ; que le n°142, situé à gauche et caractérisé par une entrée cochère, donne également accès à une surface arrière couvrant l'entièreté de la parcelle ;

Considérant que l'architecte confirme en séance de commission de concertation un accès des étages (n°142) depuis l'entrée principale et la cage d'escalier du n°144 ;

Considérant que l'actuelle demande se limite à cette surface d'activités, accessible depuis l'entrée cochère du n°142 et s'étendant sur une superficie de 245m<sup>2</sup> ; que le projet vise à la transformer en car-wash ;

Considérant que le projet est envisagé dans un volume existant de droit sans augmentation des surfaces ; que, contrairement aux motifs de dérogations posés pour l'enquête publique, celui-ci respecte les prescriptions du PPAS qui autorise, pour le fond de parcelle, un gabarit jusqu'à 5m + toiture diversifiée ; que la dérogation au PPAS, reprise dans les motifs d'enquête publique, n'est dès lors pas non plus justifiée ; que le bien présente encore, contrairement au PU-36077 délivré (mais non exécuté) pour une transformation des toitures, ses anciens sheds ;

Considérant que les car-wash sont repris, dans le PRAS, comme des commerces ; qu'une surface de 245m<sup>2</sup> est éventuellement possible en zone de forte mixité moyennant 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 ; qu'elle détaille un équipement d'aspirateurs mobiles et de nettoyeurs haute pression ; que la commission de concertation soulève le bruit et les nuisances, notamment pour les logements immédiats, que cette activité peut générer ;

Considérant que cette dernière souligne également un espace assez petit qui ne permet pas l'attente de voitures avant/après lavage ; qu'elle s'inquiète d'un report en voirie de cette gestion problématique ; que la rue de Ribaucourt, ne s'affichant pas très large, connaît déjà des encombrements difficiles au niveau de la circulation automobile ;

Considérant que la rue de Ribaucourt est également caractérisée par une fréquentation piétonne importante ; que plusieurs écoles/crèches se trouvent à proximité du bien concerné par la demande ; qu'elle se situe dans un quartier plutôt résidentiel ;

Considérant qu'un riverain s'est également manifesté dans ce sens pendant l'enquête publique ; qu'il souligne l'incompatibilité de l'activité proposée avec le caractère résidentiel de la zone ; qu'il souligne des problèmes de stationnement et de circulation déjà existants sur la rue de Ribaucourt ;

Considérant que la note explicative renseigne une ouverture de l'activité 6j/7, de 9h à 19h ; que cette information confirme des nuisances possibles aussi pendant le WE, normalement interdite le dimanche ou jours fériés ;

Considérant que l'inventaire de l'état du sol répertorie la parcelle concernée par la demande en catégorie 4 (parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement) ; que l'architecte confirme ne pas toucher à la dalle de sol mais qu'il ignore aussi les intentions du propriétaire par rapport à ce point ;

Considérant que les plans mentionnent un séparateur d'hydrocarbure pour le traitement des eaux avant le rejet vers l'égout ; que le demandeur ne prévoit par contre rien en termes de récupération des eaux de pluie ; que, vu la quantité d'eau utilisée, cet aspect de la demande apparaît regrettable ;

Considérant enfin que, en ce qui concerne la façade avant, le bien se caractérise par une porte sectionnelle correspondante au PU-33077 ; que cette dernière ne présentait toutefois pas de portillon piéton et était renseignée de ton « gris foncé » ; que l'actuelle menuiserie verte en aluminium ne peut être considérée comme correctement intégrée à l'ensemble du bien ; que l'immeuble se situe pourtant en ZICHEE et qu'une attention particulière se doit d'être portée à la qualité architecturale des façades visibles depuis l'espace public ; qu'il y a dès lors lieu de revenir à la situation de droit octroyée dans le PU-33077 ;

Considérant que le soubassement renseigné sur le dessin reste également à poser ; qu'il est important de la coordonner avec la maison n°144 ;

Considérant que la corniche nécessite également un entretien soigné pour une stricte restauration conforme à l'origine ; que les bandeaux en pierre bleue sont toujours dépourvus de toute peinture pour rester dans leur état naturel ; que les Monuments et Sites soulignent une couleur de finition de l'enduit très foncée et peu qualitative ;

Considérant que les châssis en PVC et une sortie d'évacuation des gaz brûlés sont également soulevés comme regrettable ; qu'il y aurait lieu de revenir, pour la façade avant, à sa situation de droit ;

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



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



