

Avis sur la demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par NOBEL tendant à transformer un rez-de-chaussée commercial situé au 43-45 Avenue des Casernes à 1040 Etterbeek en un espace dédié à une activité de car-wash, Avenue des Casernes 43 - 45 (dossier 12375).

AVIS PARTAGE

AVIS POUR URBAN – DU, URBAN – DPC, BE

Considérant :

1. que le bien est situé en zone d'habitation ainsi que le long d'un espace structurant (avenue des Casernes) selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises;
2. que la demande a pour objet de transformer un rez-de-chaussée commercial en un espace dédié à une activité de car-wash ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du sol (P.R.A.S.) :
 - Clause de sauvegarde (+300m² de commerce en zone d'habitation) ;
 - Application de la prescription particulière 2.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du sol (P.R.A.S.) :
 - Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
 - Application de l'article 176/1 du CoBAT :
 - Enquête publique dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble composé uniquement d'un rez-de-chaussée commercial d'une superficie de 546m² sur l'entièreté de la parcelle ;
5. que le projet vise à transformer ce rez-de-chaussée commercial afin de l'adapter à sa nouvelle utilisation ;
6. que le projet prévoit le changement d'utilisation d'un immeuble de commerce principalement orienté vers la vente de biens meubles en commerce principalement orienté vers la fourniture de services ; que le bien n'est pas situé le long d'un liseré de noyau commercial ni dans une galerie ; que ce changement d'utilisation n'est donc pas soumis à permis d'urbanisme ;
7. que le volume du bâtiment est inchangé ;
8. que la façade à rue est modifiée, que les deux ensembles de châssis vitrés sont remplacés par deux portes sectionnelles ;

9. que l'enseigne n'est pas représentée sur les plans et n'est donc pas reprise dans la présente demande de permis ; qu'il conviendra de se conformer au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et de s'assurer que l'enseigne est dispensée de permis d'urbanisme ou bien d'introduire une nouvelle demande de permis si requis ;
10. que le portique de nettoyage est situé directement à l'entrée du car-wash ; que le site ne dispose donc d'aucune zone d'attente au sein de la parcelle ; qu'en cas de file les voitures seront amenées à attendre sur la voie publique ; que cela n'est pas acceptable ; qu'il convient de revoir le projet afin d'intégrer une zone d'attente au sein du bâtiment, zone dont le fonctionnement ne doit pas être entravé par l'utilisation d'installations techniques (aspirateurs ou autre) ;
11. que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS et correspond donc à une zone 2 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
12. qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en un car wash ;
13. que les horaires d'exploitation sont prévus du lundi au samedi de 9h à 18h (indiqués dans la demande de permis d'environnement) ; que le projet prévoit un nombre de véhicules lavés à 144 par semaine (24/jour en moyenne) ;
14. qu'une étude acoustique a été réalisée par Be Acoustic dans le cadre de ce projet et que cette étude a mis en évidence de potentielles nuisances sonores pouvant être évitées par la mise en place de mesures particulières ;
15. que cette étude se base erronément sur la situation du projet en zone mixte, et ne prend pas en considération le bruit de la soufflerie de la ventilation, des aspirateurs et de l'installation de recyclage ; qu'il y a lieu de fournir une étude corrigée prenant en compte toutes les installations projetées ;
16. que suite aux questions soulevées en séance, des compléments ont été demandés pour une meilleure appréciation de la demande (précisions sur l'étude acoustique, sur la mobilité, localisation des prises et rejets d'air, précisions sur le recyclage de l'eau, précisions des interventions projetées sur la dalle de sol) ;
17. qu'en séance, le demandeur a confirmé la présence d'au moins un employé sur place pendant les heures d'ouverture du car-wash ;
18. que le demandeur a fourni une note concernant la mobilité ainsi qu'un plan adapté permettant d'intégrer une zone d'attente pour les voitures au sein du bâtiment ; que ce plan diffère du projet introduit et que la commission de concertation ne peut donc pas se prononcer sur ces compléments ;
19. qu'en séance, le demandeur a indiqué que la zone de manœuvre en fond de bâtiment était suffisante pour effectuer le demi-tour des voitures, et qu'à défaut une plaque tournante pouvait être installée ; qu'il y a lieu d'indiquer le rayon de giration des voitures sur le plan pour prouver que cela est possible et de détailler les solutions proposées et le type de véhicules qui peuvent être accueillis ;
20. que le demandeur a fourni des détails concernant l'impact des travaux structurels et des travaux d'égouttage des eaux usées sur la dalle de sol ; qu'il s'agit d'interventions ponctuelles sur des zones limitées et que les surfaces restent imperméables ; que selon le demandeur ces interventions ont peu d'impact sur la situation existante ; que néanmoins aucun plan en coupe ne permet d'apprécier précisément les interventions sur la dalle ;

21. qu'il y a lieu de préciser la surface des travaux modifiant la couverture du sol et de détailler ceux-ci dans les documents graphiques (plans/coupes) ainsi que de vérifier si une étude de reconnaissance de l'état du sol est nécessaire, et de l'ajouter au dossier le cas échéant ;
22. que le demandeur indique qu'il prévoit un système de ventilation, mais que la demande n'évalue aucunement les potentielles nuisances (bruit, odeurs, humidité) ni ne localise les prises et rejets d'air ; que ces éléments doivent être détaillés dans la demande ;
23. qu'il convient de détailler toutes les mesures prévues afin d'éviter toute propagation d'humidité vers les bâtiments voisins, notamment en imperméabilisant toute l'enveloppe du car-wash ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/08/2025 au 16/09/2025 a donné lieu à 35 lettres d'observations ou demandes à être entendu lors de la commission de concertation ;
25. que les observations portent sur les éléments suivants :
 - la crainte d'une augmentation du trafic lié à la nouvelle activité et de l'impact sur le stationnement, la sécurité des piétons et sur l'accessibilité des autres commerces de la rue ;
 - la crainte de nuisances sonores liées à l'activité et aux allées et venues des voitures ;
 - l'impact du projet sur l'environnement ;
 - l'incompatibilité du car-wash avec le caractère résidentiel du quartier et le manque de convivialité de ce type de commerce pour la vie du quartier ;
 - les risques sanitaires liés à l'humidité pour les sols et murs mitoyens ;
 - l'incompatibilité du projet avec les projets de réaménagement envisagés pour cette zone (mobilité douce) ;
 - des incohérences techniques ne permettant pas de comprendre pleinement le dossier ;
26. que le projet est situé en bord de voirie régionale et crée de nouvelles entrées et sorties carrossables susceptibles d'avoir un impact sur la circulation, que dès lors l'avis de Bruxelles-Mobilité a été sollicité ;
27. l'avis favorable sous réserve de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité daté du 14/10/2025 ; que les fondations et le revêtement du trottoir devront être revus afin d'être adaptés au passage de charroi ;
28. que cet avis ne répond néanmoins pas aux questions d'accès des clients par les voiries principale et latérale (et passage bidirectionnel entre ces voiries), ni à la perte d'emplacements de stationnement en voirie, ni à la sécurisation du trottoir et des abords de la circulation latérale, alors que le projet suppose certaines adaptations et impacts sur l'espace public ; que ces aménagements et modifications ne sont pas représentés dans les documents du demandeur ;
29. qu'il convient de détailler ces éléments dans la demande ;
30. qu'il convient également de préciser les modalités de livraisons de produits et d'enlèvement de déchets (fréquences, type de véhicule, impacts éventuels sur la voirie) ;

31. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28/03/2025 ;
32. qu'en date du 30/09/2025, la commission de concertation a souhaité reporter son avis afin d'analyser les compléments demandés ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de limiter les horaires d'exploitation et de livraison de 9h à 18h du lundi au samedi excepté dimanche et jours fériés ;
2. de suivre les recommandations de l'étude acoustique (sans référence) réalisé par Be Acoustic (Pr. Noel), en mettant notamment en œuvre :
 - des systèmes de désolidarisation de type « silent bloc » en tout point de fixation de la station de lavage et des rails de celle-ci ;
 - des volets de fermeture rapides et silencieux ;
 - un plan incliné rigide et insonorisé pour l'accès ;
 - une limitation de la vitesse à 5 km/h au sein du car wash ;
3. de corriger et compléter la note acoustique en tenant compte de la zone d'habitation et de toutes les installations projetées ;
4. de faire réaliser des tests acoustiques et vibratoires par un expert acousticien en collaboration avec les voisins, avant l'ouverture officielle du car-wash, démontrant que les normes de bruit sont respectées ;
5. d'indiquer le rayon de giration des voitures sur le plan pour prouver que le demi-tour est possible et de détailler les solutions proposées ainsi que le type de véhicules qui peuvent être accueillis ;
6. de préciser la surface des travaux modifiant la couverture du sol et de détailler ceux-ci dans les documents graphiques (plans/coupes) ;
7. de vérifier si une étude de reconnaissance de l'état du sol est nécessaire et de l'ajouter au dossier le cas échéant ;
8. de détailler toutes les mesures prévues afin d'éviter toute propagation d'humidité vers les bâtiments voisins ;
9. de localiser sur les documents graphiques les prises et rejets d'air pour la ventilation ;
10. de préciser les modalités de livraisons de produits et d'enlèvement de déchets (fréquences, type de véhicule, impacts éventuels sur la voirie) ;
11. d'intégrer une zone d'attente pour minimum 5 voitures au sein du commerce, surveillée en permanence par un employé afin que celle-ci soit régulée de manière efficace, sans entrave liée à l'utilisation d'installations techniques ;
12. de préciser l'accès des clients par les voiries principale et latérale (et passage bidirectionnel entre ces voiries) ainsi que les impacts sur l'espace public, notamment la sécurisation du trottoir et des abords de la circulation latérale ;
13. de se conformer à l'avis de Bruxelles-Mobilité : revoir les fondations et le revêtement du trottoir afin de l'adapter au passage de charroi et respecter l'article 6 du

titre VII du RRU relatif aux entrées carrossables ;

14. de se conformer aux conditions de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS DE LA COMMUNE

Considérant :

1. les éléments repris ci-avant ;
2. qu'il convient de compléter le dossier tel que demandé et de revoir la demande en conséquence ;
3. que les précisions demandées pourraient avoir un impact important, tant sur le bien (fondations, machinerie, etc.) que sur le voisinage, l'environnement et la mobilité ;
4. qu'au vu de ces éléments, il n'est pas possible à ce stade de se prononcer favorablement sur le dossier tel que présenté ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.