

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 octobre 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente/echevine de l'urbanisme** M<sup>me</sup> CARLIER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

/

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. SCHWIND

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

|                     |                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PV09</b>         | Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire                         |
| Objet de la demande | Fermer la cour et réaménager un car-wash au rez-de-chaussée et placer deux enseignes |
| Adresse             | <b>Rue Professeur Hendrickx 2</b>                                                    |
| PRAS                | Zone d'habitation                                                                    |
| PPAS                | /                                                                                    |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 octobre 2026**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet de 4 courriers dont 4 réclamations et aucune demande à être entendu.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 octobre 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 (parcelle polluée sans risque) à la suite d'une étude de sol réalisée en 2023 ; que la parcelle est frappée de restrictions d'usage ;

Vu que le bien se situe Rue Professeur Hendricks 2, maison mitoyenne de gabarit R+1+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section C – n°161T2 ;

Vu que la demande vise à fermer la cour et réaménager un car-wash au rez-de-chaussée et placer deux enseignes ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/10/2026 au 15/10/2026, et que 4 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux les nuisances sonores de l'exploitation pour le voisinage ainsi que l'impact négatif sur la circulation routière et le stationnement dans la rue ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°34591 (PU F27986) – construire une maison avec station de lavage – permis octroyé le 28/11/1950

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16158), l'immeuble comprend de l'activité productive au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans pièce habitable au rez-de-chaussée ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; que la demande ne modifie pas le nombre de logement et porte uniquement sur l'activité au niveau du rez-de-chaussée ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 1 cave à charbon, 1 cave à provision
- +00 hall, **activité** : station de lavage, sanitaire, réserve, magasin, cour
- +01 **logement** : living, cuisine, douche, WC, terrasse
- Combles **logement** : 3 chambres

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit en ce que la terrasse arrière du R+1 a été agrandie et remplace le lanterneau de droit (date inconnue) et qu'un auvent a été placé à l'arrière du R+1 en 2018 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 octobre 2026**

Vu la mise en demeure (I -2022/4176) dressé le 03/08/2022, ayant pour objet la « modification structurelle (démolition-reconstruction des constructions en extension du bâtiment principal au RDC entre 2009 et 2012), la couverture de cour restante, les enseignes non-conformes au RRU et la construction d'une véranda en fermeture de la terrasse arrière au R+1 » sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte uniquement sur l'activité du rez-de-chaussée et envisage en situation projetée de :

- Mettre en conformité le changement de destination d'activité productive vers commerce de service
- Fermer la cour et réaménager le car-wash

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 1 cave à charbon, 1 cave à provision – *hors demande*
- +00 hall, **commerce** : car-wash, sanitaire, magasin, rangement
- Étages **logement** – *hors demande*

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est augmentée ; que la parcelle est entièrement construite et imperméabilisée ; qu'elle est située à proximité du canal et des zones inondables ; que le projet ne prévoit aucune mesure de gestion intégrées des eaux pluviales ; que la toiture plate est revêtue d'un revêtement synthétique de couleur foncée, qui participe aux effets d'îlots de chaleur urbain ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée ; que le changement des destination ne nécessite pas une telle profondeur de bâti ; que cette extension permet uniquement la création d'un espace de rangement ; que l'aménagement du car-wash n'est pas clairement renseigné ; que la dénomination des locaux manque de précision et/ou est incorrecte (« garage » mentionné alors qu'il s'agit d'un car-wash, espace « magasin » à préciser) ; que de manière globale les documents graphiques comportent des erreurs (intitulé de la demande dans le cartouche etc.) et doivent se limiter à l'objet de la demande qui se limite au rez-de-chaussée de l'immeuble ; que l'annexe I doit également être corrigée en ce que l'emprise de la construction est augmentée par rapport à la situation de droit ;

Considérant également que l'activité projetée génère de nombreuses nuisances sonores pour le voisinage ; que les plaintes font état de l'utilisation de karchers et autres dispositifs bruyants avec les fenêtres ouvertes ; que la *prescription particulière 2.5.1° du PRAS* stipule que « seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots » ; que dans ce cadre, une augmentation de la surface de l'activité commerciale existante n'est pas autorisable et semble contraire aux prescriptions du PRAS ;

Considérant également que la *prescription particulière 2.5.4° du PRAS* stipule que la nature des activités doit être compatible avec l'habitation ; que l'activité est couverte par un permis

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 octobre 2026**

d'environnement pour continuer l'exploitation d'un car-wash délivrée le 15/06/2020 ; qu'au vu de nombre et à la fréquence des plaintes de riverains relatives à cette exploitation ; l'activité ne semble pas compatible avec l'habitation ; qu'une activité commerciale d'une autre nature doit être envisagée ou qu'à tout le moins, l'intensité de l'activité doit être revue à la baisse (horaires de fonctionnement, nombre et fréquence des nettoyages, gestion des entrées/sorties et stationnement des véhicules nettoyés etc.) ;

Considérant plus globalement qu'il convient de se conformer aux conditions d'exploitation reprise de ledit permis d'environnement ; que toutes les mesures visant à réduire les nuisances pour le voisinage doivent être scrupuleusement respectées ; que les eaux usées du car-wash ne peuvent être déversées sur le trottoir ;

Considérant enfin que des modifications en façade à rue ont été apportées (porte d'entrée du logement, châssis, revêtement de toiture) ; que d'autres interventions à l'arrière et aux étages ont été réalisés sans permis ; que ces actes et travaux doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS DÉFAVORABLE**