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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente	M^me^ CARLIER
Secrétaire	M^me^ VERSTRAETEN
Urbanisme	M^me^ DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par ACCH srl, agissant en sa qualité de locataire
Objet de la demande	Changer l'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble d'activité productive (garage) à commerce de services (car-wash)
Adresse	Rue de Liverpool 86
PRAS	Zones d'habitation, ZICHEE
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 n'a fait l'objet d'aucune observation ni demande à être entendu.

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

Le demandeur ne s'est pas présenté et n'a donc pas été entendu.

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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluées) à la suite de l'exploitation historique de la parcelle comme atelier d'entretien de véhicules qui constitue une activité à risque de pollution des sols ;

Vu que le bien se situe Rue de Liverpool au n°86, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n°140P13 ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble d'activité productive (garage) à commerce de services (car-wash) ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/10/2026 au 15/10/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription générale 2.3.2 du PRAS – commerce en dehors des liserés de noyaux commerciaux

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°6610 (PU F7100) – construire une maison – permis octroyé le 22/02/1896
- n°18607 (PU F15385) – rehausser et transformer une maison unifamiliale avec atelier arrière – permis octroyé le 13/11/1925
- n°48211 (PU 43365) – changer l'affectation d'un atelier en show-room avec atelier accessoire – permis octroyé le 16/10/2000
- n°51578 (PU 50228) – mettre en conformité un immeuble mixte pour la création de 2 logements distincts aux 1er et 2ème étages – permis octroyé le 20/11/2020

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

- -01 activité productive : cave du garage d'entretien
- +00 activité productive : garage d'entretien
- Étages logement – *hors demande*

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit en ce que le garage est exploité comme car-wash depuis 2023 ; que cette exploitation est couverte par un permis d'environnement pour établissement de lavage de voitures ; que selon le glossaire du PRAS, un car-wash est à considérer comme un commerce de services ; que l'affectation d'activité productive en situation de droit n'est donc pas adaptée à la situation de fait ;

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

Considérant également que l'ensemble de la façade en situation de fait ne correspond pas aux dernier permis octroyé ; que la commission rappelle que la copropriété doit exécuter les travaux nécessaires en vue de mettre en conformité la façade du bien qui est situé en ZICHEE ;

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

- -01 commerce : cave du car-wash avec séparateur d'hydrocarbures et compresseur
- +00 commerce : car-wash avec espace bureau et accueil clientèle en mezzanine
- Étages logement – *hors demande*

Considérant que la demande porte uniquement sur un changement d'affectation au niveau du rez-de-chaussée ; qu'il n'y a pas de modification du volume de la construction ni des abords ; que la parcelle est entièrement construite et imperméable en situation de droit ; que la façade à rue, au niveau du rez-de-chaussée n'est pas modifiée par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'au niveau de l'affectation des lieux, la ***prescription particulière 2.3 – commerce hors des liserés de noyaux commerciaux*** est d'application en ce que le commerce de services projeté (car-wash) présente une superficie plancher supérieure à 150m² (289m²) ; que le PRAS peut autoriser un commerce en zone d'habitation, hors d'un liseré commercial, jusqu'à 300m² moyennant des mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique n'a fait état d'aucune remarque du voisinage sur l'exploitation commerciale, en cours depuis 2023 ; que les superficies généreuses permettent le stationnement et le traitement des véhicules à l'intérieur du bâti et limite dès lors l'impact de l'exploitation sur l'espace public et le stationnement dans le quartier ; qu'on peut donc supposer que l'affectation projetée est compatible avec la fonction principale de la zone, à savoir l'habitation, et est dès lors acceptable ;

Considérant qu'au niveau de l'aménagement du commerce, celui-ci dispose d'un accès séparé de logements aux étages de l'immeuble ; qu'il est équipé d'un sanitaire et d'un espace de stockage en fond de parcelle ainsi que d'un bureau, d'une kitchenette et d'un espace d'attente pour les clients situés en mezzanine ; que la zone de lavage est limitée au rez-de-chaussée ; que la karchers, aspirateurs et compresseurs sont situés à l'intérieur du bâti en fond de parcelle et/ou en sous-sol, ce qui limite les nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que les photographies disponibles démontrent que la porte de garage marquant l'entrée de l'établissement est en bois peint en blanc et inchangée depuis 2009 ; que les documents graphiques ne reprennent pas d'élévation ; qu'une enseigne pour le car-wash a été placée au-dessus de la porte de garage ; que celle-ci est limitée à la largeur de la baie de l'établissement et est donc conforme au RRU pour les enseignes en zone restreinte ; que toutefois il y a lieu de fournir une élévation (limitée rez-de-chaussée) en situation existante de droit et en situation projetée avec le dessin de l'enseigne ; que les matériaux et coloris des différents éléments de façade (parement, menuiseries) doivent être renseignés sur plan ;

Considérant plus globalement que le dossier doit être complété ; que des documents graphiques dressés à une échelle 1/50 ou 1/100 avec un cartouche doivent être fournis en situation existante de droit et en situation projetée ; que le SIAMU n'a pas été en mesure de remettre de conclusion sur le projet par manque de documents, notamment en situation de droit ;

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

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

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Compléter les plans de réalisation avec un plan de la situation de droit, ajouter un cartouche avec l'adresse et rectifier l'échelle des plans (1/50 ou 1/100)**
- **Fournir une coupe et une élévation (limitée au rez-de-chaussée) en situation existante de droit et en situation projetée (avec cartouche et échelle renseignée de 1/50 ou 1/100)**
- **Représenter l'enseigne sur l'élévation projetée**

En application de l'article 126§9 alinéa 4 du CoBAT, un avis favorable unanime étant rendu en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme, le fonctionnaire délégué est réputé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

En application de l'article 191 du CoBAT, un projet modifié répondant aux conditions émises devra être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois <u>après réception de l'article 191</u>. A défaut, l'autorité statue en l'état.