

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>PV06</b>         | Demande de permis d'urbanisme introduite par la <b>MAISON SOCIO CULTURELLE SCHEUTVELD a.s.b.l.</b> |
| Objet de la demande | <b>Réaffecter un bâtiment d'atelier de production en espaces d'équipement d'intérêt collectif</b>  |
| Adresse             | Rue Scheutveld, 5  |
| PRAS                | Zone mixte   |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

**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 et/ou 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 25 avril 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1910) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien sis Rue Scheutveld aux n° 5-7 & Rue de Douvres au n° 35, se compose d'une part, d'un immeuble mitoyen R+02+TV avec extension R+01+TP, et d'autre part, d'un immeuble mitoyen R+02+TV avec extension R+01+TP ; que ces bâtiments et la cour centrale sont implantés sur une parcelle unique de 2.096m<sup>2</sup>, cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 570 h 15 ;

Vu que la demande vise à **réaffecter une partie d'un bâtiment d'atelier de production en espaces d'équipement d'intérêt collectif** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 26/12/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4/04/2024 au 18/04/2024, 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 particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12543 (PU 13091) – Construire un hangar – permis octroyé le 06/05/1910
- n° 33977 (PU 25837) – Transformation – permis octroyé le 28/02/1950
- n° 35827 (PU 27902) – Transformation – permis octroyé le 03/03/1953

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

- n° 47299 (PU 40845) – Restructurer un complexe industriel existant – permis octroyé le 28/04/1992
- n° 49567C (RPU 46267) – Changement d'affectation : ateliers en salles d'exposition – demande de permis refusée le 03/03/2009
- n° PU 50508 – Réaffecter un bâtiment d'atelier de production en espaces mixtes (salles de formation, salles de conférences, ateliers multidisciplinaires et expositions) – demande de PU introduite le 8/03/2018 et retirée par le demandeur le 6/08/2018
- n° PU 51697 – Permis école : Réaffecter un bâtiment d'atelier de production en école privée de 100 élèves et changer d'utilisation le commerce rue du Douvres en Horeca – avis CC du 20/01/2022 défavorable
- n° PU 52552 – Transformer un bâtiment d'atelier de production en espaces d'équipements d'intérêt collectif – demande de PU introduite le 5/07/2022, saisie par le FD le 30/05/2023 et retirée par le demandeur le 8/06/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination en lieu de culte, pour l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1412), la parcelle comprend un bâtiment à front de rue R+01 sis rue Scheutveld et un bâtiment à front de rue R+02 sis rue de Douvres – ils abritent les affectations suivantes :

Scheutveld

- +00 activité productive et parking (7 emplacements)
- +01 activité productive et bureau

Douvres

- +00 grand commerce spécialisé
- +01 logement
- +02 logement

Vu l'ouverture d'un dossier de signalement I-2024/4565 (4/01/2024) pour le changement de destination en lieu de culte ; vu le signalement antérieur SIGE/2023/33680 (22/11/2023) pour une mosquée illégale ;

Considérant que la présente demande concerne la réaffectation d'un espace d'activités productives situé au rez-de-chaussée (903m<sup>2</sup>), en un espace destiné à accueillir des projets et des activités éducatifs et socio-culturels ;

Considérant que les projets et activités de l'Association tourne autour de 4 pôles principaux :

- Éducation & Parascolaire
- Culture
- Insertion socio-professionnelle
- Parcours de femmes

Considérant que l'asbl n'est pas encore constituée ; qu'afin de pouvoir être assimilée à de l'équipement d'intérêt collectif, il y a lieu de fournir des précisions pour que la notion

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

d'intérêt général des activités puisse être appréciée ; qu'en l'état, la Commission ne peut la demande à de l'équipement d'intérêt collectif ; que dès lors la demande devrait être considérée comme du commerce ;

Considérant qu'en zone mixte, le commerce est autorisable jusqu'à 1.000m<sup>2</sup> moyennant le respect de plusieurs conditions ; que ces conditions ne sont pas toutes remplies ou qu'en tout cas le demandeur n'apporte pas de motivation à ce sujet ;

Considérant qu'à ce jour, en situation de droit, l'ensemble du site est dévolu aux activités productives (les bureaux étant l'accessoire de l'activité) ; qu'un projet d'ensemble est indispensable pour optimiser la reconversion du site ; que la création d'un équipement au rez-de-chaussée de la Rue Scheutveld n'est pas un acte anodin et implique des transformations considérables (façades, suppression d'un escalier, démolition d'une zone d'atelier, gestion des eaux pluviales, ...) ;

Considérant que le propriétaire confirme que dans les faits, depuis plus d'une décennie, il n'y a plus d'activités productives dans cet immeuble ; qu'hormis l'espace commercial accessible depuis la rue de Douvres, son intention est de changer l'affectation du reste du site en bureau ; que toutefois, des interrogations et incertitudes persistent ; que l'absence d'une vision cohérente du site ne permet pas d'apprécier le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet s'implante dans un immeuble à fonctions multiples ; que le demandeur est locataire et limite l'objet de la demande aux parties du bâtiment qui seront occupées par les activités qu'il souhaite développer ; que néanmoins, les interactions sous-jacentes entre les fonctions qui occuperont l'ensemble du bâtiment doivent pouvoir être appréhendées pour situer le projet dans son contexte et juger le bon aménagement des lieux ;

Considérant que, de plus la demande se situe en zone mixte, zone dans laquelle il est souhaitable de privilégier des activités productives et/ou économiques et qu'il est nécessaire de montrer que le projet permet le maintien de ces activités et que les fonctions sont compatibles entres elles ; qu'en l'état, la commission de concertation ne peut pas statuer en toute connaissance de cause ;

Considérant que vu l'historique des différentes demandes introduites pour ce bien, celles-ci mentionnent toutes la nécessité d'une vision globale, que le propriétaire en est donc déjà averti mais que les demandeurs se bornent à introduire des demandes concernant une seule partie du bien ; que l'argumentaire donné a pourtant toujours été le même ;

Considérant que le projet envisage le réaménagement d'une partie du rez-de-chaussée de la Rue Scheutveld, de la manière suivante :

- Espace « point de rencontre » (219m<sup>2</sup>)  
comptoir, accueil, activités possibles de petites expositions/vernissages
- Salle polyvalente divisible en 2 espaces (106,10m<sup>2</sup> et 101,70m<sup>2</sup>)  
activités éducatives, sociales, culturelles, d'insertion professionnelle, ...
- Salle de conférence (44,10m<sup>2</sup>)  
formations, conférences, espace informatique
- Espaces administratifs – bureau, archives
- Locaux techniques – rangement, poubelles

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

- Kitchenette, photocopie
- Local vélos de 18 emplacements
- Sanitaires
- « Bassin d'orage » (72m<sup>2</sup>)

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa surface) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement d'affectation occasionne des nuisances en intérieur d'îlot, impacte le fond sonore et préjudicie le voisinage ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques, sources potentielles de nuisances sonores, ni les solutions acoustiques ; qu'en l'état, l'impact sur l'environnement immédiat ne peut être évalué ;

Considérant que la parcelle est située en bordure d'une zone d'aléa d'inondation faible ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que le projet prévoit une zone de temporisation de 72m<sup>3</sup> (« bassin d'orage »), afin de soulager le réseau d'égouttage lors de fortes pluies ; qu'une citerne d'eau de pluie de 25m<sup>3</sup> est existante en zone de cour ;

Considérant qu'une zone infiltrante est implantée en lieu et place d'un bâtiment d'atelier ; que la note explicative évoque une partie patio engazonné de 57m<sup>2</sup> qui pourrait être utilisée pour permettre l'infiltration ; qu'en considérant un décaissé de 1,20m, 67m<sup>3</sup> d'eau pourrait être stockée ; que la capacité théorique du bassin d'orage sera remplacée par l'infiltration dans le patio ; que les informations représentées sur les plans sont contradictoires (bassin d'orage) et lacunaires (coupes détaillées) ;

Considérant la note technique de la demande évoque un substrat capable de retenir une forte densité d'eau et des bacs rétenteurs ; qu'il y a lieu de faire concorder les informations fournies avec celles renseignées au plan (renseigner épaisseur du substrat, espèces de plantation, choix techniques) ;

Considérant qu'outre les manquements des représentations sur les plans, il convient également de fournir le plan de gestion des eaux de pluie qui aura reçu l'aval du Facilitateur d'Eau ;

Considérant que l'eau de pluie récupérée dans la citerne servirait à alimenter les besoins sanitaires de l'équipement projeté ; que cette citerne est placée dans la cour (hors demande) ; que sa capacité de 25m<sup>3</sup> est importante par rapport au nombre d'appareils raccordés ; qu'il y a lieu de détailler les représentations et de renseigner les appareils de l'ensemble du site qui pourraient être alimentés en eaux pluviales ;

Considérant que le projet respecte la *prescription générale 0.7., équipements d'intérêt collectif*, en ce que les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

Considérant que les équipements d'intérêt collectif ou de service public ne peuvent être admis que dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que le « saucissonnage » de la demande par rapport à la reconversion globale du site ne permet pas de s'en assurer ; qu'un projet global doit permettre d'étudier les incidences de la reconversion entière du site sur l'environnement ;

Considérant que la demande contrevient au *bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- De manière générale, quid de la ventilation, de l'apport en air neuf, des extractions mécaniques, des trémies et équipements techniques, des sorties en toiture ?  
Tant des salles polyvalentes que des sanitaires, locaux poubelles et vélos, rangement,  
...  
Compte tenu d'un taux d'occupation maximal de 120 personnes ;
- Quid de l'ouverture des fenêtres des salles polyvalentes et des nuisances sonores en intérieur d'îlot ?
- Manquement de la localisation du local compteurs ;
- Quid du bureau aménagé en place d'anciens sanitaires et de l'adaptation des baies, dont certaines donnent sur le nouveau patio, d'autres sur un espace intérieur hors demande ;
- Quid de l'aménagement d'un bassin d'orage à l'air libre en lieu et place d'un volume d'atelier démoli ;
- Quid de la deuxième double porte de la salle polyvalente 2 qui s'ouvre sur la cour intérieure hors demande ?  
Celle-ci est représentée en façade et pas en plan ; la note explicative n'indique qu'une porte qui ne peut servir qu'en cas d'évacuation d'urgence ;
- Lors des activités, y aura-t-il une amplification sonore ? Une isolation acoustique est-elle prévue ?

Considérant que la demande ne prévoit plus d'espace extérieur de détente pour le projet, que dans les versions antérieures de la demande, une cour de récréation était prévue dans la cour actuelle ; que cependant un accès est maintenu vers cette cour depuis les deux espaces polyvalents ; que le demandeur déclare en séance qu'il ne s'agit que d'une voie d'évacuation d'urgence ;

Considérant que pour apprécier le bon aménagement des lieux, tout comme la compatibilité des activités avec le voisinage en termes de mobilité et de bruit, ces informations manquantes doivent être données ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'un local vélos intérieur de 18 emplacements est proposé ;

Considérant que tel que représenté, le local vélos ne respecte pas les cotes et distances minimales ; que son aménagement n'est pas adéquat en termes de facilités d'usage et

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

d'utilisation optimale de l'espace disponible ; que le quartier est saturé en termes de circulation, l'occupation des emplacements en voirie y est comprise entre 85,5 et 105% (chiffres repris du RI du dossier 01/PFD/693568) ;

Considérant qu'un commerce de la Chaussée de Mons (situé à 750m et à 9 minutes à pied du projet) mettrait à disposition son parking de 15 places, toutes les soirées à partir de 18h00 du lundi au samedi et toute la journée les dimanches ;

Considérant que la note explicative ne parle pas de fréquentation le week-end ; que les horaires d'utilisation seraient de 9h00 à 21h00 tous les jours de la semaine ; qu'il y a lieu de faire concorder les informations renseignées ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1\* du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que le projet prévoit deux nouvelles portes en façade à rue – percement d'une baie pour créer une entrée de service et une sortie de secours, adaptation d'une baie existante avec une dépose d'allège pour créer l'entrée principale de la maison socio culturelle ; que portes et châssis existants sont maintenus ;

Considérant que la représentation de la façade est lacunaire ; qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade – matériau de parement (schiste), représentation du soubassement en pierre bleue, encadrement de porte, représentation correcte des divisions de châssis du rez-de-chaussée (imposte inférieure vitrée), vitrage ;

Considérant que l'adaptation des baies nécessite découpes du parement en schiste et du soubassement en pierre bleue ; que la porte de service n'est pas harmonisée avec celle existante à l'extrémité gauche (panneau plein en alu gris et partie vitrée verticale en verre translucide) ; que la porte d'entrée principale – 3 vantaux (1 double et 1 simple) – est en aluminium teinte gris naturel avec partie vitrée en verre translucide ;

Considérant qu'en situation de droit, les vitrages du rez-de-chaussée sont transparents ; qu'il convient de maintenir cette caractéristique ; qu'un vitrage translucide compromet la lisibilité et l'ouverture sur le quartier qui sont promues par les activités projetées ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

|            |                             |  |
|------------|-----------------------------|--|
| Président  | M. KESTEMONT                |  |
| Secrétaire | M <sup>me</sup> VERSTRAETEN |  |
| Urbanisme  | M <sup>me</sup> DEWACHTER   |  |

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

|  |                        |  |
|--|------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction de l'Urbanisme         | M <sup>me</sup> HANSON |  |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction des Monuments et Sites | M. DESWAEF             |  |
| Bruxelles Environnement  | M. MOENECLAEY          |  |