

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

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

M<sup>me</sup> LEUSSIÉ

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par AMH INDOOR srl
Objet de la demande	Transformer un hangar en plaine de jeux sans modification de gabarit
Adresse	Rue Prévinaire, n°68
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 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 et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 (sols pollués sans risque) ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en 2019 ; que la parcelle est frappée de restrictions d'usage ; que le projet ne prévoit toutefois pas d'intervention au niveau du sol ;

Vu que le bien se situe Rue Prévinaire au n°68, bâtiment de gabarit R+01+T, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n°227C3 et est répertorié en tant que bâtiment industriel ou d'artisanat ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°43938 BIS (PU F34608) – construire un immeuble – permis octroyé le 19/12/1961

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9745), l'immeuble abrite de l'activité productive ;

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

- +00 activité productive avec bureaux accessoires ;
- +01 bureau, réfectoire, salle d'eau et réserve

que la situation de fait ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'une plaine de jeux pour enfants a été aménagée au rez-de-chaussée dans le volume existant ;

Vu que la demande vise à transformer un hangar en plaine de jeux intérieure sans modification du gabarit ;

Considérant pour rappel que la demande initiale a reçu un avis défavorable du SIAMU (ref : T.2025.0460/2) ; que l'établissement a été ouvert sans les autorisations nécessaires ; qu'en conséquence le bourgmestre a pris un arrêté de fermeture en date du 09/02/2026 afin de garantir la sécurité publique ; que la levée de l'arrêté est conditionnée par « la régularisation de la situation administrative du bien, à savoir l'octroi d'un permis d'urbanisme et l'obtention d'un avis favorable du SIAMU » ;

Considérant que la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande initiale le 12/03/2026 en concluant notamment que « si l'affectation projetée peut être autorisée, la configuration et l'organisation du commerce telle que figurant au dossier est contraire au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de revoir et préciser le projet au regard des remarques relatives à la sécurité, aux installations techniques, à la mobilité, aux aménagements intérieurs et à l'accessibilité PMR ; que les plans doivent être revus et précisés ; qu'une note explicative complète doit permettre de pouvoir mieux apprécier le projet et son incidence sur l'environnement immédiat » ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

Considérant que le demandeur a modifié d'initiative son projet en concertation avec le SIAMU ; qu'un pré-accord du SIAMU sur ces modifications a été rédigé en date du 04/03/2026 (ref : PRE.2025.0460/3) ;

Vu que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 14/05/2026 au 28/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS – commerce hors des liseré de noyaux commerciaux

Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers commerce (plaine de jeux intérieure)
- revoir l'aménagement de la plaine de jeux intérieure pour enfants, son espace cafeteria et préciser les installations techniques

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

- +00 commerce : plaine de jeux intérieure pour enfants comprenant : entrée, espace vélos, sanitaires, local technique, espace bar/restaurant, espace anniversaire, zone de transition, aires de jeux
- +01 espace réservé au personnel - *inchangé*

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sous conditions sur la demande modifiée ; que notamment une voie d'évacuation en fond de parcelle est prévue et dégagée ; qu'il convient de se conformer strictement aux prescriptions du SIAMU émises le 13/05/2026 dans le rapport de prévention incendie portant la référence T.2025.0460/4 ;

Considérant que la **prescription générale 4.2.3. du PRAS – création d'un commerce hors liseré de noyau commercial** en ce qu'en zone de forte mixité les commerces ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> ; que la demande projetée environ l'entièreté des surfaces plancher de 700 m<sup>2</sup> à l'affectation de commerce ; que le PRAS peut autoriser un commerce jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> à condition que ces augmentations soient justifiées pour raisons sociales et économiques et que les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la mixité de la zone ; que vu la nature du commerce projeté, celui-ci nécessite des surfaces importantes afin de pouvoir aménager les différents espaces de jeux nécessaires ; que l'affectation commerciale projetée est compatible avec les autres fonctions de la zone mixte telles que le logement ou l'activité productive ;

Considérant que le bâtiment ne connaît aucune modification de gabarit ni de travaux structurels ; que les locaux à l'étage sont réservés au personnel et restent inchangés par rapport à la situation existante ; que toutefois il y a lieu de corriger les annotations relatives à l'utilisation des locaux sur plans ; qu'il y est fait mention d'un espace living qui prête à confusion ; qu'il convient de mentionner espace de détente réservé au personnel et/ou vestiaire ; que ces locaux ne constituent en aucun cas un logement indépendant ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

Considérant que les aménagements intérieurs et notamment les zonages sont revus ; que la voie d'évacuation en fond de parcelle est dégagée ; que les différentes zones « en chaussures » et « en chaussettes » sont mieux différenciées ; qu'une signalétique de sécurité à destination des adultes mais aussi adaptées aux enfant est prévue ; que les sanitaires sont revus et accessibles aux PMR ;

Considérant que l'espace de restauration est réorganisé ; que les locaux sont rationalisés et accessibles aux PMR ; que l'offre de restauration est étendue à des produits salés de type friture ; qu'en conséquence une hotte professionnelle est installée ; que son évacuation s'effectue en toiture à la verticale du dispositif ; que les produits de friture sont des produits accessoires et complémentaires à l'offre sucrée ; que les nuisances (odeurs, bruit) pour le voisinage devraient donc être limitées ;

Considérant qu'au niveau des techniques, la demande modifiée prévoit une pompe à chaleur pour le chauffage et la climatisation des locaux ; que l'unité extérieure sera placée en toiture sur une dalle anti-vibration et éloignée des limites mitoyennes afin d'éviter les nuisances sonores ; que les locaux seront également ventilés de façon mécanique avec régulation du débit via sonde CO2 ; que les prises et sorties d'air sont localisées à intervalles réguliers au niveau de la toiture ; que le groupe de ventilation est localisé en toiture extérieure ; que ce volume technique est conforme au *Titre I du RRU* ; qu'afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage et ne pas créer de nuisances dans l'intérieur d'îlot, le groupe de ventilation est placé sur des coussins anti-bruit, comme attesté par le nouveau reportage photographique ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation et est entièrement imperméabilisée ; que le projet modifié prévoit de réactiver la citerne d'eau pluviale présente en sous-sol ; que les eaux récoltées seront filtrées et réutilisées pour l'alimentation des sanitaires ; que cette proposition permet la mise en place d'un dispositif participant à une gestion plus intégrée des eaux pluviales en limitant leur rejet à l'égout ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (*Titre VIII du RRU*) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement n'est disponible sur la parcelle ; que le projet prévoit la création de 6 emplacements pour vélos intérieurs ; qu'ils sont situés à proximité de l'entrée du bâtiment et d'accès aisé ;

Que la note explicative détaille que le site accueillera essentiellement des groupes scolaires durant la semaine ; que ce type de groupe se rend au centre de loisirs par ses propres moyens et n'a donc que peu d'impact sur la mobilité du quartier ; que l'accès aux particuliers est limité aux mercredis après-midi, weekends et jours fériés/vacances scolaires ; que les clients particuliers comme les employés du site sont encouragés à utiliser les alternatives de mobilité douce (transports en communs, vélos) pour se rendre sur les lieux ;

Que pour le parking pour voitures, il est rappelé que la zone de recul ou de trottoir devant le bâtiment ne peut servir d'espace de stationnement ; qu'il convient donc de supprimer les emplacements dessinés sur les plans d'implantation et de réalisation ; que le demandeur dispose d'un accord pour l'occupation d'emplacement sur les parcelles voisines ; que le statut urbanistique de ces emplacements n'est pas avéré ; qu'il convient dès lors de supprimer leur dessin des plans introduits ;

Considérant que l'enseigne parallèle projetée est conforme au *Titre VI du RRU* ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

**AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.**  
**à condition de :**

- Corriger l'utilisation/l'appellation des locaux réservés au personnel à l'étage
- Supprimer le dessin des emplacements pour voitures

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> LEUSSIÉ	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	