

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement de la ville M^{me} DE LHONEUX
et mobilité

Administration Communale de Molenbeek Saint Jean

Urbanisme M^{me} BORNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par le locataire
Objet de la demande	Changer l'affectation du 2e étage d'un ancien entrepôt-imprimerie en centre chrétien, sans changement de volume
Adresse	Rue Verheyden 24
PRAS	zone d'entreprise en milieu urbain

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 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 réaction.

**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 23 avril 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone en zone d'entreprise en milieu urbain du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à changer l'affectation du 2e étage d'un ancien entrepôt-imprimerie en centre chrétien, sans changement de volume ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/03/2026 au 14/04/2026 sur la commune d'Anderlecht et du 18/03/2026 au 16/04/2026 sur la commune de Molenbeek-Saint-Jean pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) : 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 17/03/2026 ;

Vu le rapport d'incidence joint à la demande ;

Vu le permis d'urbanisme 01/PFD/1825171 refusé par le Fonctionnaire délégué le 09/04/2024 pour une demande identique ; que ce refus est intervenu suite à un article 191 auquel le demandeur n'a pas répondu ; qu'il s'agissait d'un autre nom (Biserica Crestina Baptista Romana Betel) mais qu'il s'agit du même demandeur ; que le demandeur a été en recours auprès du Gouvernement (01/GOU_PU/1942590) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Que le demandeur précise que cette nouvelle demande reprend le même objet que la précédente en répondant aux conditions de la commission de concertation qui a eu lieu le 22/12/2022 dans le cadre de la précédente demande ; que la présente demande a été réintroduite ce qui annule à priori le recours ;

Situation du site :

Considérant que le site concerné par la demande est situé dans le bâtiment sis rue Verheyden 22 à 1070 Bruxelles au sein de l'îlot « industriel » formé par la rue Verheyden, la rue de Glasgow et le Chemin de fer ; que la parcelle se trouve en partie sur la commune de Molenbeek-Saint-Jean et sur la commune d'Anderlecht mais que le bien est cadastré à Anderlecht ;

Que le site est localisé à la limite de deux quartiers : le quartier « Scheut » sur la commune d'Anderlecht et le quartier « Machtens » sur celle de Molenbeek-Saint-Jean ;

que le site est localisé dans un environnement très mixte, mélangeant des entreprises (Watteau, anciens entrepôts), des équipements (Campus Spoorwest) et du logement ; que le tissu résidentiel immédiat est composé d'immeubles et de maisons d'habitation 2 ou 3 façades présentant des gabarits R+1+T ou R+2+T ;

que le complexe qui occupe l'entièreté de l'îlot a été construit au début des années 1950, qu'il est actuellement affecté dans son ensemble en « activités productives » ;

que les locaux concernés par la demande situés au 2ème étage d'un bâtiment « administratif » qui fait partie d'un ensemble plus vaste constitué d'ateliers et de halls de stockage de bois et de matériel d'outillage « Anciens Ets René Watteau » ;

que le bâtiment existant présente un gabarit R+2+TP, que l'entièreté du rez-de-chaussée est occupé par un atelier et des entrepôts, le 1er étage est occupé par deux logements et des bureaux, un entrepôt et des box et que le 2^e étage est occupé par des ateliers ;

Projet :

Considérant que la demande concerne le changement d'affectation d'une partie du bâtiment en vue d'y installer un centre communautaire et une salle de culte pour l'association « Biserica Crestina Baptista Romana Betel » (Église chrétienne baptiste roumaine de Bétel) ; qu'il s'agit d'un équipement culturel ;

Que la superficie de plancher de plancher concernée par la demande est de 1.153 m² ;

Qu'il a été plusieurs fois demandé de corriger le cadre VII du formulaire de demande et de placer les superficies existantes dans la colonne relative aux activités productives artisanales puisqu'en situation de droit il s'agit d'un atelier d'imprimerie ; que le tableau est erroné et compte deux fois les mêmes superficies qu'il additionne, qu'il y a lieu de corriger ce cadre du formulaire de demande ;

Que les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisés en zones d'entreprises en milieu urbain, que la demande est donc conforme au PRAS et la destination des lieux est compatible avec l'affectation principale (activités productives et services intégrés aux entreprises) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Que le projet ne prévoit pas de modifications extérieures du bâtiment, ni d'augmentation de surfaces ; que les transformations intérieures concernent principalement des modifications de cloisonnement et l'aménagement de la voie d'évacuation via l'entrepôt ;

Que de manière plus détaillée, la demande prévoit :

- Une salle de culte (385 m²),
- Une salle communautaire dédiée aux enfants de 0 à 2 ans (50m²),
- Une salle communautaire dédiée aux enfants de 3 à 6 ans (45m²),
- Une salle communautaire dédiée aux enfants de 6 à 12 ans (35m²),
- Une salle polyvalente pour les jeunes/réfectoire (195m²),
- Deux espaces bureaux/réunion (32 et 34m²),
- Des sanitaires,
- Un local technique ;

que les horaires d'activité mentionnés dans le rapport d'incidence sont les suivants :

- Mercredi ou jeudi, activités communautaires 19h à 21h, 10 personnes ;
- Samedi (1 semaine sur 2), activités communautaires 16h à 24h, 20 personnes ;
- Dimanche, offices 10h à 13h, 80 personnes ou activités pédagogiques 09h à 16h ;

Que cela ne correspond pas à ce que la notice explicative reprend, qu'il faut être cohérent entre les deux et donner les informations justes ;

Considérant que le jour de plus grande affluence est le dimanche pour l'office ; que la notice explicative mentionne 100 personnes maximum, que le RI mentionne 130 chaises (p.23/40) et une capacité de l'ordre de 300 personnes même si occasionnellement le dimanche le centre accueillerait plus de 100 personnes, que de nouveau il s'agit d'une incohérence ;

Que ces chiffres peuvent avoir une influence sur les avis d'instances nécessaires dans le cadre de cette procédure, comme par exemple celui de la commission de sécurité ASTRID ou celui du SIAMU ;

que l'accès principal du public est situé à droite des bureaux de l'activité du rez-de-chaussée ; que des escaliers mènent directement du hall d'entrée au 2^e étage ; qu'une sortie de secours vers la rue Verheyden via le 1^{er} étage de la partie « entrepôt » et une sortie de secours donnant directement sur la rue Verheyden via une servitude de passage à travers les communs des logements existants et une cage d'escalier reliant le 2^eme étage au rez-de-chaussée et comprenant un palier au 1^{er} étage ; que ces 3 cages d'escalier sont existantes ;

que la demande ne fournit pas de plans du rez-de-chaussée détaillé en ce qui concerne le hall d'entrée ; qu'il y a lieu de compléter la demande avec au moins un plan détaillant les accès et les interactions entre les différentes occupations car en l'état, il n'est pas possible de vérifier que les circulations des différentes affectations sont bien distinctes au niveau du rez-de-chaussée et des étages ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

que le projet doit répondre au Titre IV du RRU en ce que « les bâtiments visés par le présent règlement sont : (...) les bâtiments destinés à l'exercice d'un culte ou à l'expression des idées philosophiques, religieuses et politiques » (art.1,§3, 2°, du Titre IV du RRU) ; que la demande présente des dérogations aux articles 6, 8, 10, 11, 12 et 13 du Titre IV du RRU, que ces dérogations, en raison de leur nombre et de leur ampleur ne peuvent être accordées ; qu'elles rendent difficiles, sinon impossible, la fréquentation du lieu de culte envisagé par les personnes à mobilité réduite ;

que l'accès principale est situé dans la zone de recul en forme de triangle le long de la rue Verheyden, que les éventuelles nuisances seraient l'attroupement de visiteurs à l'entrée et à la sortie de l'office dans cette zone de recul ;

qu'actuellement 4 emplacements de stationnement sont autorisés dans cette zone de recul, que cependant cet aménagement n'est pas compatible avec la fonction de centre culturel et de parvis, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cette zone de recul et de la végétaliser tant que possible ;

que les établissements Watteau possèdent une zone de recul végétalisée le long de la rue Verheyden, que celle-ci est clôturée à l'alignement ; qu'afin de rendre la lecture de l'espace public plus aisée il est idéal de refermer à l'alignement avec un muret surmonté d'une clôture ou d'une haie;

que la demande prévoit un muret en gabion d'une hauteur de 45 cm surmonté d'une clôture couverte de lierre ; que la hauteur de cette clôture est limitée à 120 cm ce qui permet toujours un bon contrôle visuel vers et depuis l'espace public ; que par contre elle ne prévoit pas d'espace en pleine terre côté intérieur du muret pour accueillir les plantes grimpantes destinées à couvrir la clôture ;

que la demande ne prévoit qu'une toute petite zone végétalisée entre les deux accès, avec des plantations basses ; qu'il faudrait encore augmenter la pleine terre ou prévoir un revêtement semi-perméable en partie et améliorer la végétalisation ; qu'en effet si ce parvis doit accueillir temporairement 100 personnes il n'est pas souhaitable de prévoir des aménagements qui inciterait le public à y rester ;

que pour améliorer la perméabilité de cette zone de recul, la demande pourrait par exemple prévoir une zone en dalles gazon ou même en gravier, qu'une bordure en pleine terre même étroite peut être prévue avec de la végétation basse ;

que la végétalisation de cette zone améliore également la qualité de l'espace public, sa lecture et sa perception ; qu'à cet endroit il est important d'améliorer la qualité des espaces ouverts ;

que de manière générale, le projet n'est pas de nature à entraîner des incidences négatives notables sur le sol (catégorie 0+3), le sous-sol, les eaux, la qualité de l'air, la faune et la flore, et le microclimat en raison de l'absence de travaux extérieurs et du maintien des volumes bâtis existants ;

que la salle principale ne se situe pas au-dessus de logement, que le demandeur prévoit d'isoler acoustiquement le bâtiment et les cages d'escaliers en même temps que de les rendre résistante au feu ; que toutes les précautions sont donc prises pour limiter les nuisances sonores vis-à-vis du logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Mobilité :

Considérant que le site du projet est situé en zone d'accessibilité A du RRU donc très bien desservi en transport en commun ; qu'en effet le site se trouve à proximité de la Gare de l'Ouest (entre 120m et 220m des entrées de métro) ;

que le rapport d'incidence met en avant le fait que le projet n'entraînera pas d'incidences notables sur la mobilité ;

que l'article 17 du Titre VIII du RRU mentionne que « en cas de construction ou de reconstruction, le nombre d'emplacements de parage pour vélos est fixé sur base d'une proposition motivée du demandeur, avec un minimum de deux emplacements de parage pour vélos par immeuble ; qu'en l'occurrence il s'agit ici d'un immeuble existant, que la demande prévoit un espace vélo à l'entrée ;

que le plan du rez-de-chaussée représente 9 vélos en plan mais que ces emplacements sont tout à fait impraticables, qu'aucun système de fixation n'est prévu et qu'un accès vers le sous-sol est aussi présent dans ce local ; que cette proposition n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu d'étudier en détail les besoins en termes de stationnement vélo du centre et de prévoir le nombre de stationnement vélo en conséquence ; que si nécessaire quelques emplacements vélos pourraient être prévus au niveau du parking ;

qu'un abris vélo pouvant accueillir une trentaine de vélos est disponible à l'intersection de la rue Verheyden et de la Chaussée de Ninove (175m) en face de la Gare de l'Ouest ; qu'une note de mobilité doit être faite sérieusement et doit tenir compte des aménagements urbains prévus dans le quartier ;

que l'article 15 du Titre VIII du RRU mentionne que « Le nombre d'emplacements de parage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients » ; qu'en l'occurrence à part dans le rapport d'incidence aucune proposition motivée n'est intégrée dans la demande, que même si le site est en zone d'accessibilité A, il y a lieu d'étudier l'adéquation entre le nombre d'emplacements de stationnement proposés et les besoins autant pour les visiteurs que pour le personnel ;

que l'entreprise Watteau possède un parking sur son site, qu'une mutualisation de ce parking (environ 25 places) le dimanche et les jours fériés est prévue par contrat ; que cela permet de répondre aux besoins du demandeur sans report en voirie ;

que cependant le rapport d'incidence ne fait pas mention de ce contrat et devrait le prendre en compte ;

De manière générale :

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 23 avril 2026

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Supprimer toutes les dérogations au Titre IV du RRU en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, prévoir des emplacements de stationnement réservés au PMR et les positionner au plus proche de l'entrée du parking ;
- Corriger le cadre VII du formulaire de demande de permis : placer les superficies existantes dans la colonne relative aux activités productives artisanales et les superficies projetées dans la colonne relative aux équipements, supprimer les superficies inscrites dans la colonne « autre » ;
- Rectifier la notice explicative et/ou le rapport d'incidences afin de supprimer les incohérences (horaire des activités, nombre de personnes accueillies, etc.)
- Fournir un plan détaillé du rez-de-chaussée, avec les superficies, les utilisations des salles, les chemins d'évacuation, les accès, les différents flux, etc.
- Prévoir une zone en pleine terre le long du muret côté intérieur afin de permettre la plantation des plantes grimpantes destinées à couvrir la clôture ;
- Prévoir la plantation d'un arbre à haute tige dans la zone de recul, augmenter la perméabilité de cette zone (minimum 50%) ;
- Etudier le nombre d'emplacements vélos nécessaire dans une note de mobilité et prévoir les emplacements en fonction ;
- Actualiser le rapport d'incidence quant au contrat conclu avec les anciens établissements Watteau pour la mutualisation du parking ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement de la ville et mobilité	M ^{me} DE LHONEUX	

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK SAINT JEAN

Urbanisme	M ^{me} BORNE	
-----------	-----------------------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	