

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain M^{me} DEVRIENDT
et mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par NOUR A.S.B.L.
Objet de la demande	Transformer des entrepôts en centre culturel et culturel
Adresse	Chaussée de Mons 348
PRAS	Zone mixte, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 3 réactions.

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

Les demandeurs et architectes ont été entendus.

Le réclamant s'est exprimé sur les sujets suivants :

- Qu'en est-il de l'insonorisation des lieux ?
- Quel est la capacité d'occupation des lieux ?
- Quels sont les nuisances à l'extérieur (parking, rassemblements de personnes au moment des sorties...)
- Des travaux ont déjà été entamé à l'intérieur et également à la façade arrière

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à transformer des entrepôts en centre culturel et culturel;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/02/2026 au 05/03/2026 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 ;
- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription 0.7 du PRAS : équipement dont la superficie de plancher dépasse les seuils de la zone ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 3 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- les nuisances (entre autres bruit, vibrations et mobilité) déjà présentes dans le quartier et celles à venir avec l'installation de la future caserne des pompiers ;
- la pression sur le stationnement induite par le projet et le nombre de visiteurs du centre ;
- risque d'attroupement dans l'espace public, d'aller/venue répétés, de privatisation de l'espace public ;
- nuisances sonores dues à l'utilisation du bien sur l'espace public mais également en intérieur d'îlot ;
- réalisation des travaux avant l'obtention des autorisations nécessaires ;
- le culte n'est pas spécifié ;
- les salles d'enseignement pourraient faire partie de la fastlane pour l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 04/02/2026 ;

Vu l'avis d'Access&Go du 25/02/2026, que le projet est non conforme aux exigences PMR du RRU en ce qui concerne :

- Les portes d'entrée doivent avoir un libre passage de 95 cm, feuille de porte de 103 cm.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

- Les portes à double battant doivent offrir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm pour un battant.
- Une toilette PMR tant côté homme que femme doit être prévue.
- Les marches intérieures doivent être compensées par une rampe pour garantir la circulation PMR dans tout le bâtiment.
- Les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Qu'il est nécessaire de se conformer au Titre IV du RRU et d'intégrer les remarques de l'avis ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 23/12/2025 ;

Vu le rapport d'incidence joint à la demande ;

Projet :

Considérant que le site de la demande se situe dans un îlot formé par la chaussée de Mons, la rue Emile Carpentier et la rue du Transvaal ; qu'il s'agit d'un îlot densément bâti notamment dans l'intérieur d'îlot qui occupé par des bâtiments de service de la commune ;

Que d'autres projets sont en cours de réalisation dans les environs immédiats, comme la nouvelle caserne du SIAMU et un équipement sportif au 407-409 chaussée de Mons (01/PFD/1825854) et la Maison du Peuple, un espace associatif, socio-culturel, d'entreprise et 10 logements, au 423-427 chaussée de Mons (01/PFD/1848577) ;

Que d'autres demandes de permis sont en cours (par exemple Square Albert 1er 29-31 01/PFD/1988591) ou délivrées mais pas encore en cours de construction (par exemple Keywest 01/PFD/1791990) ;

Vu la dernière situation de droit : PU/329954, délivré le 20 août 1991 relatif à la transformation d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée économique, deux logements et des bureaux selon le formulaire statistique, et davantage encore selon les plans ;

Considérant que la situation de fait des étages du bâtiment à rue n'a pas été fournie ;

Que les parcelles cadastrales concernées par la demande, 251A16 et 251B17 sont occupées par deux bâtiments à front de rue R+2+T occupés par des logements aux étages, et deux entrepôts sur toute la profondeur de la parcelle occupée par une imprimerie ;

Qu'en situation de fait, l'entrepôt à l'arrière du n°348 n'est plus relié au reste et les deux bâtiments à front de rue sont totalement indépendants ;

Que la partie centrale de l'entrepôt à l'arrière du n°352 est plus haute (niveau +6.48 m) que le reste du bâtiment (compris entre environ +3 m et +4 m) ;

Considérant que la demande vise un changement d'affectation du rez-de-chaussée mais qu'elle prévoit également de rehausser le volume de l'entrepôt en intérieur d'îlot sur toute sa profondeur ;

Qu'en ce qui concerne l'affectation :

La prescription générale 0.7 du PRAS permet de dépasser les seuils prévus aux prescriptions particulières de la zone sous conditions ; les équipements doivent être compatibles avec la destination principale de la zone et avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et la demande doit être soumise aux mesures particulières de publicité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

La demande n'apporte aucunement les preuves suffisantes pour permettre de s'assurer de la compatibilité de l'équipement prévu avec le logement qui est l'affectation première de la zone de mixité ;

Si la création d'un équipement est positif pour le quartier et dans le bâtiment existant, la demande telle que présentée n'est pas acceptable et nécessite une adaptation de la volumétrie proposée et des voies d'évacuation ;

Le programme proposé semble trop important pour le bâtiment existant et devrait être revu à la baisse afin de garantir l'absence de nuisance pour le quartier ;

Le rapport d'incidence devrait être étoffé à ce sujet pour permettre d'apprécier les incidences du projet en tout état de cause ;

Il est également à préciser que l'affectation de l'accessoire suit le principal, que les salles de cours sont donc affectées en équipement culturel et pas scolaire ;

Qu'en ce qui concerne le volume :

Le projet envisage une rehausse continue du premier étage de l'annexe, laquelle présente actuellement des hauteurs variables induites par les besoins de l'activité productive au fil des années ; cette rehausse continue s'étend sur toute la profondeur de la parcelle et déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur du bâti ;

De plus, la demande ne maintient que la structure de la partie haute de l'entrepôt et peut donc être assimilée à une démolition en intérieur d'îlot ce qui n'est pas envisageable ;

une telle construction en intérieur d'îlot n'est pas acceptable, accentue la densité bâtie dans un îlot déjà fortement construit et implique une rehausse de tous les murs mitoyens ;

le projet prévoit une terrasse en toiture arrière à proximité de la limite mitoyenne ainsi qu'un escalier de secours installé sur la parcelle communale occupée par le service Gestion immobilière et Facility Management ; que la commune marque clairement son désaccord sur cette servitude puisque le premier local devant lequel l'escalier est implanté est une cabine haute tension du réseau Sibelga, laquelle doit disposer d'un accès carrossable, notamment pour le remplacement éventuel des transformateurs, et qu'il se situe devant la fenêtre du bureau de la cellule « Logement » ;

L'avis du SIAMU, CP-1991-0784-10, est biaisé dès lors qu'il tient compte d'une solution d'évacuation irréalisable ; qu'en l'absence d'une seconde sortie de secours, il est peu probable que le projet soit réalisable ;

Qu'en ce qui concerne les façades :

La transformation d'une activité productive en équipement suppose une activation des rez-de-chaussée et une visibilité de l'activité depuis la rue, cela permet une meilleure intégration du centre dans le quartier et améliore le contrôle social ; la demande n'intègre pas ce principe qui pourtant permettrait une meilleure intégration dans le cadre urbain environnant ;

l'entrée officielle du centre consiste en une porte aménagée dans la porte de garage de droite ; que le hall d'entrée comprend un espace de stockage pour vélos ainsi qu'un vestiaire ; que l'accès par la porte de garage de gauche est destiné aux cyclistes ;

Il existe une incohérence entre le plan du rez-de-chaussée et les élévations de façade, en ce que le plan renseigne également une porte d'entrée dans la porte de garage de gauche, laquelle ne figure pas sur l'élévation ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs :

pour la sécurité des occupants les chemins d'évacuation ne peuvent être encombrés par des vélos ; qu'il convient dès lors de prévoir un local vélos distinct des espaces de circulation ;

le projet ne prévoit pas de gestion spécifique des déchets ; le rapport d'incidences ne chiffre pas les besoins du site, de sorte qu'il est impossible d'évaluer si la proposition est suffisante ;

une infrastructure d'une superficie de 1.323,14 m² est susceptible de générer des déchets excédants ceux d'un ménage ordinaire, il est dès lors nécessaire de mettre en place une gestion organisée des déchets afin d'éviter l'encombrement excessif des trottoirs et l'insalubrité qui pourrait en découler ;

Qu'en ce qui concerne la mobilité :

la demande doit aborder à la fois la mobilité des personnes qui sont à pied, en vélo et en voiture ;

la demande n'est pas suffisamment étayée quant au fonctionnement et au nombre maximal d'occupants par activité, et notamment pour la salle polyvalente ;

en tout état de cause, les rassemblements susceptibles de générer des nuisances sonores ne sont pas acceptables à proximité immédiate de logements voisins ; mais la demande n'explique pas comment les entrées et sorties du cultes ou des classes seront gérées et il est dès lors difficile de se prononcer sur les nuisances générées ;

Les renseignements fournis ne permettent pas non plus d'identifier les incidences du projet sur la circulation routière et le stationnement ; bien que, l'équipement est voué à une occupation majoritairement locale, la nouvelle caserne de pompiers prévue en face et les travaux d'aménagement programmés sur ce tronçon de la chaussée de Mons, dans le cadre du réaménagement de l'espace public entre le square Émile Vandervelde et le square Albert 1^{er}, doivent être pris en compte d'autant qu'eux visent l'apaisement des voiries ;

La demande prévoit un espace de stockage de vélos mais comme dit ci-dessus, pour des raisons de sécurité, le local vélo doit être distinct des espaces de circulation ;

Qu'en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :

Considérant que la parcelle est intégralement imperméable ;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléas d'inondation faible sur la carte de Bruxelles Environnement avec des risques d'inondation en sous-sol et avec une profondeur de la nappe +/- 1 m ;

Considérant l'ajout de plusieurs toilettes dans le projet, il serait bien d'implémenter une citerne de récupération des eaux de pluie à des fins sanitaires ;

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

AVIS MAJORITAIRE DEFAVORABLE de la DPC, DU et Bruxelles environnement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Avis de la Commune d'Anderlecht.

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 11 juillet 2025 visant à « *transformer des entrepôts en centre culturel et culturel* », chaussée de Mons 350-352 ;

Vu la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 23 décembre 2025 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité comprenant l'enquête publique du 4 février 2026 au 5 mars 2026 et la Commission de concertation du 12 mars 2026, pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS – Actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot ;

- Application de la prescription générale 0.7.2 du PRAS - Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;

- Application de l'article 126§11 du CoBAT – Mesures particulière de publicité uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords :

Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;

Article 6 : Toiture ;

- Application de l'article 175/15 – Projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'Annexe B ;

24) Equipements 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 - Application de la prescription particulière 2.4. du PRAS – Plus de 20 chambres d'hôtel ;

- Application de l'article 175/20 – Mesures particulière de publicité – Enquête de 30 jours ;

Vu que le bien se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant (chaussée de Mons, voirie régionale), conformément au Plan Régional d'Affectation du Sol du 3 mai 2001 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006 – MB du 7 janvier 2007 ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme 2016 – MB du 17 octobre 2019 ;

Considérant que le bien se situe dans le quartier « Cureghem », au sein de l'îlot fermé formé par la chaussée de Mons, la rue du Transvaal et la rue Émile Carpentier ;

Considérant que le projet concerne les parcelles cadastrales 251B16 et 251B17, section C, 5^e division, renseignées comme papeterie pour le n° 348 et comme immeuble comprenant 4 appartements au n° 250-252 chaussée de Mons, dont l'adresse officielle reprise au cadastre est rue du Transvaal 20-22 ;

Vu la dernière situation de droit du bien :

- 40642-PU délivré le 20 août 1991 relatif à la transformation d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée économique, deux logements et des bureaux selon le formulaire statistique, et davantage encore selon les plans ;

Considérant que la situation de fait des étages du bâtiment à rue n'a pas été fournie ;

Considérant que le projet se développe sur l'ensemble du rez-de-chaussée et du premier étage de l'annexe, laquelle recouvre l'entièreté de la parcelle ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant que l'entrée officielle du centre consiste en une porte aménagée dans la porte de garage de droite ; que le hall d'entrée comprend un espace de stockage pour vélos ainsi qu'un vestiaire ; que l'accès par la porte de garage de gauche est destiné aux cyclistes ;

Considérant qu'il existe une incohérence entre le plan du rez-de-chaussée et les élévations de façade, en ce que le plan renseigne également une porte d'entrée dans la porte de garage de gauche, laquelle ne figure pas sur l'élévation ;

Considérant que la transformation d'une activité productive en équipement suppose une activation des rez-de-chaussée et une visibilité de l'activité depuis la rue ; que cela permet une meilleure intégration du centre dans le quartier et améliore le contrôle social ;

Considérant que, pour la sécurité des occupants, les chemins d'évacuation ne peuvent être encombrés par des vélos ; qu'il convient dès lors de prévoir un local vélos distinct des espaces de circulation ;

Considérant que le projet envisage une rehausse continue du premier étage de l'annexe, laquelle présente actuellement des hauteurs variables induites par les besoins de l'activité productive au fil des années ; que cette rehausse continue s'étend sur toute la profondeur de la parcelle et déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur du bâti ; qu'une telle construction en intérieur d'îlot n'est pas acceptable, d'autant qu'elle accentue la densité bâtie dans un îlot déjà fortement construit et implique une rehausse de tous les murs mitoyens ;

Considérant que le projet prévoit une terrasse en toiture arrière à proximité de la limite mitoyenne empiétant sur la toiture du bâtiment occupé par le service des propriétés communales ainsi qu'un escalier de secours installé sur la parcelle communale occupée par le service Gestion immobilière et Facility Management ; que la Commune n'a pas marqué son accord sur cette installation ; que le premier local devant lequel l'escalier est implanté est une cabine haute tension du réseau Sibelga, laquelle doit disposer d'un accès carrossable, notamment pour le remplacement éventuel des transformateurs, et qu'il se situe également devant la fenêtre du bureau de la cellule « Logement » ;

Considérant que l'avis du SIAMU, CP-1991-0784-10, est biaisé dès lors qu'il tient compte d'une solution d'évacuation irréalisable ; qu'en l'absence d'une seconde sortie de secours, il est peu probable que le projet soit réalisable ;

Considérant que, cependant, la création d'un équipement est positif pour le quartier moyennant une adaptation de la volumétrie proposée et des voies d'évacuation ; que le programme proposé devrait également être revu à la baisse et garantir l'absence de nuisance pour le quartier ;

Considérant que la demande n'est pas suffisamment étayée quant au fonctionnement et au nombre maximal d'occupants par activité, et notamment pour la salle polyvalente ; qu'en tout état de cause, les rassemblements susceptibles de générer des nuisances sonores ne sont pas acceptables à proximité immédiate de logements voisins ; qu'il convient également de prendre les mesures nécessaires pour limiter l'occupation de l'espace public avant et après les événements de rassemblement ;

Considérant qu'en matière de mobilité, les renseignements fournis ne permettent pas d'identifier les incidences du projet sur la circulation routière et le stationnement ; que, bien que, l'équipement est voué à une occupation majoritairement locale, il est important de noter qu'une nouvelle caserne de pompiers est prévue en face et que les travaux d'aménagement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

programmés sur ce tronçon de la chaussée de Mons, dans le cadre du réaménagement de l'espace public entre le square Émile Vandervelde et le square Albert 1er, visent l'apaisement ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de gestion spécifique des déchets ; que le rapport d'incidences ne chiffre pas les besoins du site, de sorte qu'il est impossible d'évaluer si la proposition est suffisante ; qu'une telle infrastructure, d'une superficie de 1.323,14 m², est susceptible de générer des déchets excédant ceux d'un ménage ordinaire ; qu'il est dès lors nécessaire de mettre en place une gestion organisée des déchets afin d'éviter l'encombrement excessif des trottoirs et l'insalubrité qui pourrait en découler ;

Considérant de ce qui précède, que, moyennant modifications, le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et s'intègre dans le contexte urbain environnant.

AVIS MINORITAIRE FAVORABLE de la commune d'Anderlecht à condition de :

- **Activer la façade avant de manière à créer une interaction entre le centre et l'espace public, créer un rez-de-chaussée accueillant en façade ;**
- **Créer un hall, espace tampon, en façade avant afin de limiter l'occupation de l'espace public par les visiteurs ;**
- **Revoir le programme de manière à s'intégrer dans le bâti existant ;**
- **Informier précisément sur le fonctionnement et l'occupation du site ;**
- **Créer une seconde voie d'évacuation sur la parcelle et supprimer toute occupation de toiture ;**
- **Prévoir du stationnement vélos en suffisance et en dehors des espaces de circulation ;**
- **Prévoir une gestion des déchets conforme à l'occupation.**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	