

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 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

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par AMH Indoor SRL
Objet de la demande	Transformer un hangar en plaine de jeux intérieure sans modification du gabarit
Adresse	Rue Prévinaire 68
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	/

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 donné lieu à deux réactions.

**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 12 mars 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 le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

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

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/02/2026 au 05/03/2026, et que 2 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux les problèmes de mobilité dans le quartier induit par le projet ;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 4.2.3 du PRAS – commerces hors liseré de noyau commerciaux ;

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 – hors demande (inchangé)

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 ;

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

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers commerce

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

- l'aménagement d'une plaine de jeux intérieure pour enfants avec un espace bar/restaurant

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

- +00 commerce : plaine de jeux intérieure pour enfants comprenant : entrée, sanitaires, local technique, espace bar/restaurant, espace anniversaire, zone d'attente, aire de jeux
- +01 bureau, réfectoire, salle d'eau et réserve – hors demande (inchangé)

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.2025.0460/2 daté du 09/01/2026 ; que le rapport est défavorable ; que les voies d'évacuation doivent être dégagées ; que la sortie prévue en fond de parcelle n'est pas conforme au Code du bien-être au travail ; que dès lors l'évacuation de l'établissement doit être entièrement revue afin de se conformer aux remarques du SIAMU ; que, selon le dernier rapport de prévention, une évacuation latérale semble nécessaire et que l'accès à la sortie de secours en fond de parcelle doit être revu ;

Considérant que 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 qu'aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré sans un avis favorable du SIAMU ; qu'à fortiori l'arrêté de fermeture précité ne pourra être levé sans que les modifications substantielles demandées ne soient réalisées et ce, afin de garantir la sécurité du public fréquentant l'établissement ;

Qu'en séance, il a été exposé les modifications discutées en amont entre le demandeur et 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) ; qu'il convient de modifier les plans de la situation projetée afin de rencontrer ces exigences ; que les plans modifiés seront à nouveau soumis au SIAMU pour avis ;

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue et que la parcelle est totalement construite ; que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait état d'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle (citerne de récupération, toiture végétalisée etc.) ; qu'en séance, le demandeur a déclaré la présence d'une citerne sur le site ; qu'il convient dès lors d'investiguer les possibilités de réactiver cette citerne et de réemployer les eaux pluviales récoltées à des fins sanitaires ; que l'annexe I et la note explicative doivent être adaptés au regard de ces modifications ;

Considérant également que le changement d'affectation projeté peut créer des nuisances et préjudicier le voisinage ; que le projet prévoit une ventilation double flux des locaux ; que le débit de ce dispositif n'est pas renseigné ; que les prises et évacuations d'air ne sont pas dessinées dans le détail ; que la localisation du groupe de ventilation est à préciser ;

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

Considérant que la demande ne renseigne pas les moyens de chauffage de l'établissement ; que les avis en ligne mentionnent que durant l'ouverture temporaire en hiver dernier, les locaux étaient très froids ; qu'il convient de prévoir un système de chauffage sécurisé vu la présence d'enfants sur le site ; que des dispositifs au gaz à proximité des espaces de jeux sont à proscrire ; qu'en séance, il a été précisé qu'une pompe à chaleur est prévue pour la gestion thermique des locaux ;

Qu'afin de garantir un certain confort et une certaine sécurité pour les personnes fréquentant l'établissement, il y a lieu de prévoir une ventilation suffisante ; que le débit de l'unité de ventilation doit être adapté au nombre de visiteurs attendus ; que la capacité d'accueil de l'établissement n'est pas connue et doit être renseignée ; que les installations techniques doivent être précisément localisées de manière à ne pas créer de nuisances sonores ni incommoder le voisinage ;

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 m² ; que la demande projette environ 700 m² affectés au commerce ; que le PRAS peut autoriser un commerce jusqu'à 1000 m² 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 ; que si la proposition d'offre d'espaces dédiés aux enfants est louable, elle ne peut se faire au détriment de la sécurité des personnes et doit être compatible avec les autres fonctions présentes aux alentours ;

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 la zone de recul ou de trottoir devant le bâtiment ne peut servir d'espace de stationnement ;

Que lors de l'enquête publique, les remarques ont essentiellement porté sur la problématique du parking de la clientèle de la plaine de jeux et son impact sur la mobilité du quartier ; que le demandeur dispose d'un accord écrit du propriétaire de la parcelle voisine de droite pour l'utilisation de 6 emplacements pour voiture durant les heures d'ouverture de la plaine de jeux ; que toutefois l'affectation urbanistique de ces emplacements est à clarifier ;

Que le projet prévoit par ailleurs l'aménagement de 6 emplacements pour vélos à l'intérieur du bâtiment ; qu'il n'est pas précisé si ceux-ci sont à destination des clients ou des employés de la plaine de jeux ; que ces emplacements ne sont pas situés à proximité de l'entrée de l'établissement ; qu'ils sont situés au-delà des sanitaires, de la billetterie et de l'espace bar/restaurant et donc à proximité directe des aires de jeux ; que pour des raisons d'hygiène et afin d'éviter les conflits d'usage, ces emplacements doivent être localisés à proximité de l'entrée de l'établissement ;

Considérant plus globalement qu'il y a lieu de préciser la capacité de la clientèle attendue ; que le mode de fonctionnement de l'établissement n'est pas clairement identifié ; que la note explicative évoque la réception de groupes (scolaires) ; qu'au vu des heures d'ouverture, un accès aux particuliers/familles est également prévu ; que le taux et les horaires de fréquentation des lieux doivent être mieux estimés ; qu'une proposition motivée de mobilité adaptée à ces estimations doit être fournie conformément au *Titre VIII du RRU* ; qu'il y a lieu de distinguer la mobilité du personnel de l'établissement de celle des clients/visiteurs ;

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

Considérant que si un commerce peut être compatible avec la destination principale de la zone de forte mixité, la demande telle que projetée ne répond pas au **bon aménagement des lieux** ;

Que les avis en ligne sur l'établissement soulèvent des problèmes d'hygiène et de nettoyage ; que le zonage proposé est à retravailler ; que les zones d'accueil (vélos, billetterie, vestiaires éventuels) doivent être localisés à l'entrée ; qu'il y a lieu de préciser dans la note explicative le mode de fonctionnement de l'établissement ; que les espaces « en chaussettes » doivent être distingués des espaces « en chaussures » ; qu'un espace vestiaire doit sans doute être envisagé ;

Que les espaces liés au bar/restaurant, la salle d'anniversaire et la zone d'attente pourraient être rationalisés ; que toutefois la note établit que la « cafeteria » est accessoire à l'activité principale ; qu'aucune activité de cuisson/friture n'est projetée ; qu'aucun dispositif HoRECA professionnel n'est requis (hotte professionnelle, séparateur de graisse etc.) ;

Que l'établissement accueille des enfants d'âge différents ; que les espaces pour les différentes tranches d'âge doivent être clarifiés et signalés au public en vue de garantir la sécurité des plus petits ; que les voies d'évacuation doivent être clairement identifiées (cf. ci-avant) ; qu'une signalétique est à prévoir au sein de l'établissement ;

Qu'au niveau des sanitaires, il y a lieu de s'assurer qu'ils sont présents en nombre suffisant au regard de la capacité d'accueil des lieux ; qu'il convient peut-être de distinguer des sanitaires accessibles directement depuis l'espace de jeux (« en chaussettes ») et des sanitaires accessibles « en chaussures » pour les adultes et les enfants ; que des sanitaires pour le personnel sont aussi à prévoir ; que l'utilisation des surfaces à l'étage doit être renseigné et que les plans doivent reprendre ce niveau en situation projetée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre IV, article 13 – toilettes** en ce que le projet ne prévoit pas de sanitaires accessibles aux PMR ; que les espaces destinés aux activités récréatives telles que les plaines de jeux entrent dans le champ d'application du relatif à l'accessibilité PMR ; que la salle d'anniversaire n'est pas non plus accessible aux PMR (**RRU, Titre IV, article 9 – couloirs**) ; qu'une réorganisation des espaces intérieurs permettrait de lever ces dérogations ;

Considérant qu'au niveau de la façade à rue, peu d'intervention sont prévues ; que les menuiseries ont été modifiées au cours du temps mais que les baies restent inchangées et que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le projet prévoit le placement d'une enseigne parallèle ; que celle-ci doit être conforme au **Titre VI du RRU** relatif aux enseignes pour la zone générale ;

Considérant de manière générale 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 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état 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 12 mars 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

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	