

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

| | |
|---------------------|---|
| PV09 | Demande de permis d'urbanisme introduite par TONDEUR & Cie s.a. |
| Objet de la demande | Aménager un parking & implanter une cabine électrique dans la zone de recul d'un bâtiment industriel |
| Adresse | Avenue Frans van Kalken, 9 |
| PRAS | Zone d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant |

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 a fait l'objet d'un courrier d'opposition sans demande à être entendu.

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

Le demandeur a été entendu.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3+0 (restriction d'usage) ;

Vu que le bien se situe Avenue Frans Van Kalken au n° 9, site industriel implanté sur une parcelle de 11.137m², cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 325 c 0 ; le bâtiment est également accessible par le n° 110 de la Rue Walcourt ;

Vu que la demande vise à **aménager un parking & implanter une cabine électrique dans la zone de recul d'un bâtiment industriel** ;

Vu que la demande a été introduite le 16/10/2025, que le dossier a été déclaré complet le 20/02/2026 ;

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

- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 30/03/2026 au 13/04/2026, et qu'une opposition a été introduite motivée comme suit :

- la zone de recul ne devrait pas devenir une extension fonctionnelle du stationnement d'entreprise – création de 11 emplacements supplémentaires, portant le total de 47 à 58 places ;
- la dérogation est insuffisamment motivée ; aucune démonstration n'établit que les 47 places existantes seraient insuffisantes ; aucune étude de besoins n'est produite ;
- le projet va dans le sens d'une intensification de l'usage automobile du site, sans mesure compensatoire crédible ;
- l'aménagement proposé – revêtements perméables, végétation, haies – ne suffit pas à transformer un parking en aménagement qualitativement satisfaisant ; l'augmentation de l'emprise et de la superficie imperméable accentue le caractère artificialisé – cabine haute tension, L en béton, passage technique ;
- le projet dégrade les vues depuis l'espace public et la cohérence urbaine ; les zones de recul et les espaces non bâtis doivent être préservés ou requalifiés dans une fonction principalement paysagère, avec priorité à la pleine terre et aux plantations ;

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

- l'équilibre entre fonctionnalité privée et qualité du cadre urbain n'est pas atteint ; le bon aménagement des lieux est dévalorisé ;
- il est demandé pour le moins de réduire les interventions qui aggravent la minéralisation de la zone de recul (stationnement, cabine électrique), voire de les supprimer ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 41930 (PU 35918) – construire une usine – permis octroyé le 06/08/1964 ;
- n° 47605 (PU 41915) – changement de destination – permis octroyé le 25/04/1995 ;
- n° 47587 (PU 42086) – changement de destination – permis octroyé le 16/07/1996 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12518), l'immeuble abrite un entrepôt ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1995), le site est répertorié au n° 110 de la Rue Walcourt en tant qu'exploitation industrielle qui ne comporte pas de logement ;

Vu la parcelle voisine de 2.313m², faisant historiquement partie du même site, cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 325 f 0 ; vu le bien, immeuble R+08+TP, identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant 38621 – tour administrative d'un complexe de production de style brutalisme ; vu le permis récemment octroyé – PU 52868 – délivré le 01/02/2024, ayant pour objet *mettre en conformité les modifications du parking fermé (niveau -01) d'un immeuble de bureaux* ; le nombre d'espaces d'entrepôt a été augmenté de 10 à 16, le nombre d'emplacements de stationnement a été réduit de 14 à 7 ;

Considérant que la présente demande vise à aménager un parking extérieur de 11 emplacements, à implanter une cabine électrique HT ; qu'elle vise également à déplacer les deux stations de recharge électrique existantes (de 20kW et 300kW) et ses points de recharge implantés sur la parcelle voisine – équipements de recharge rapide publique, installés entre 2022 et 2023 (ouverts 24h/24) ;

Considérant qu'en situation de droit, la zone impactée par le projet n'est pas bâtie, zone de recul perméable plantée sur un terrain légèrement en pente ; que la zone est délimitée sur son côté gauche par un accès pavé de 6,12m ;

Considérant qu'en situation projetée, les modifications apportées concernent une zone perméable en pleine terre de +/- 307m² ; qu'elles sont les suivantes :

- imperméabilisation de l'espace public, sur une superficie de 21,85m², afin de créer un accès supplémentaire depuis l'Avenue Frans van Kalken, passage d'une largeur de 5,00m entre 2 arbres à haute tige, franchissant un parterre planté de 4,40m et un trottoir de 2,45m ;
- nivellement de sol – rehausse maximale de +/- 0,90m, placement de L en béton pour reprise des terres sur une distance totale de +/- 40,75m ;
- imperméabilisation d'une zone privée de +/- 285,35m² pour l'aménagement de 11 emplacements voitures non couverts et d'une zone technique – revêtement semi-perméable permettant une infiltration (pas de plantations en pleine terre), revêtement imperméable de +/- 28m² au droit de la cabine électrique ;
- placement de 2 bornes de recharge publique rapide ;

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

- construction d'une cabine HT – emprise au sol de +/- 14,80m² sur une hauteur de 3,40m ;
- placement d'une haie au droit de la différence de niveau de 0,30m entre les 2 aires de stationnement, plantée à la frontière des semelles de fondation et des L en béton ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul* ; que cette zone, aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables ;

Que le nouveau passage, qui interrompt une surface végétalisée du domaine public, ne dessert pas un des accès du bâtiment ; que la transformation de la zone de recul en espace de stationnement est inacceptable ;

Que la politique régionale est très stricte et sans équivoque sur le sujet ; aucune dérogation n'est accordée en zone de recul pour du stationnement ; que ces zones doivent participer prioritairement à la qualité et à l'esthétique de l'espace ouvert public ;

Considérant que le projet est contraire au *principe de bon aménagement des lieux* ; qu'un accès supplémentaire à la parcelle ne se justifie pas ; que l'aménagement proposé ne participe pas à la végétalisation de l'espace public ; que le cadre non bâti est préjudicié ; que la zone végétalisée continue tout le long du boulevard ne peut être interrompue ; que les qualités environnementales et paysagères du terrain, la perméabilité et les surfaces végétalisées, sont impactées ;

Que, par ailleurs, une cabine HT est implantée en zone de recul ; que cette implantation porte atteinte à une zone existante végétalisée de pleine terre ; que seule une implantation moins prépondérante de la cabine, qui plus est en zone imperméabilisée déjà existante, est envisageable ;

Que la demande ne se motive pas ; que la parcelle du projet, ainsi que la parcelle voisine à laquelle le demandeur a accès, proposent une offre substantielle et variée en stationnement (couvert et non couvert) pour l'entreprise ; que cette dernière a également accès à son site via le n° 110 de la Rue Walcourt ;

Considérant que la demande de permis n'est pas cohérente ; qu'au cadre II, la parcelle cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 325 f 0 est renseignée alors que les représentations graphiques ne la renseignent pas ; qu'au cadre VI, la superficie de terrain ne correspond pas aux données cadastrales ; que la note explicative n'aborde pas l'utilisation de ce parking, les heures d'accessibilité, le public concerné ; que, de manière générale, la motivation du projet est lacunaire ;

Considérant qu'une barrière a été placée pour privatiser et empêcher l'utilisation inappropriée du parking non couvert de la parcelle voisine ; que toute intervention à l'alignement nécessite demande de permis préalable ;

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 23 avril 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| Présidente | M ^{me} CARLIER | |
| Secrétaire | M ^{me} VERSTRAETEN | |
| Urbanisme | M ^{me} DEWACHTER | |

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 | |