

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par MECAR srl
Objet de la demande	Utiliser un terrain pour le stationnement de véhicules d'occasion
Adresse	Rue de la Rosée, n°5
PRAS	Zone de forte mixité ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES À L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement 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 de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu le Plan d'Aménagement Directeur Heyvaert (PAD – Heyvaert) – 7 approuvé le 10/07/2021 ;

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 « 0 » ;

Vu que le bien se situe Rue de la Rosée au n° 5, terrain d'environ 650 m², situé sur une parcelle cadastrée 4^{ème} Division, Section B – n° 147 P8;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'utilisation d'un terrain pour le stationnement de véhicules d'occasion** ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025, et que 2 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- le fait que le stationnement de véhicules sur un sol en pleine terre soit encore autorisé, jugeant cette pratique polluante ;
- les inquiétudes concernant le nombre important de voitures que ce parking engendrera dans un quartier déjà saturé en stationnement et en circulation ;
- la création de surfaces imperméables supplémentaires aggraverait les effets des fortes chaleurs, déjà très marqués dans le quartier ;
- le stockage de voitures d'occasion n'est pas approprié sur un terrain urbain en centre-ville, car il génère un impact négatif dans un quartier déjà sous pression ;
- une occupation plus adaptée, contribuant au contrôle social et à une image positive du site, serait préférable pour renforcer la cohésion sociale ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, article 64§2, chapitre VII du Titre I – aménagement des abords
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 44507 (PU 37186) – démolir et aménager un parking – permis octroyé le 02/07/1974

Vu la décision du recours introduit auprès du Fonctionnaire désigné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Fonctionnaire sanctionnateur du Service Inspection et Sanction Administrative du 29/04/2024 ;

Vu le permis d'environnement n°152/2014, délivré pour l'exploitation d'une activité d'import/export de véhicules usagés et valable jusqu'au 20/04/2030 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est enregistré comme terrain non bâti ;

Vu le procès-verbal d'infraction I-2020/3409 dressé le 26/11/2020, constatant l'utilisation du terrain comme dépôt de véhicules usagés, soit 23 véhicules non immatriculés, sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'il a été relevé que ces véhicules occupaient une superficie d'environ 645 m² et que cette occupation illégale remonterait à l'année 2020, comme le confirment les photographies aériennes de la même année ;

Considérant qu'en situation de droit le terrain est destiné au parking – stationnement de véhicule, conformément à l'article 98, §1^{er}, 10°, b) ;

Considérant que, depuis 2019, ainsi qu'en attestent les photographies aériennes de BruGis, le terrain est occupé par la société SPRL MECAR pour le dépôt de plusieurs véhicules usagés, au sens de l'article 98, §1^{er}, 10°, b) ;

Considérant dès lors que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour ce motif, et que les documents graphiques ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de véhicules autorisés, ainsi que l'aménagement et l'affectation des lieux ;

Considérant que la demande, en situation projetée, prévoit l'utilisation du terrain pour le stationnement de 36 véhicules d'occasion ; que le sol serait aménagé au moyen d'un revêtement en gravier ;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux prescriptions du PAD en ce que la partie latérale droite de la parcelle ainsi que l'accès au parking sont situés en zone de parc ; que le PAD n'autorise pas ce type d'occupation, aucune dérogation n'y étant prévue ; que le PAD, en tant qu'outil réglementaire, prime sur les autres dispositions urbanistiques ;

Considérant qu'aucune aire de chargement et de déchargement n'est aménagée au sein de la parcelle, ces opérations étant reportées sur la voirie, ce qui engendre des nuisances inévitables ;

Considérant que la configuration de l'espace public, marquée par la proximité immédiate du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

parc et l'étroitesse de la rue, ne permet pas d'assurer la livraison de véhicules au moyen de camions porte-voitures dans des conditions satisfaisantes de sécurité et de mobilité ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager le sol au moyen d'un revêtement en gravier, supprimant ainsi toutes les surfaces de pleine terre et plantées ; que ce type d'aménagement ne se motive pas ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que toute la superficie de zone plantée est supprimée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que des 690m² de surfaces du terrain, aucune surface n'est plantée en pleine terre ; que la perméabilité du revêtement du sol n'est pas avérée ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ;

Considérant que la demande ne déroge pas *au RCU, article 64, chapitre VII du Titre I – abords des constructions* en ce que le terrain ne se trouve pas aux abords des grands immeubles isolés et des constructions situées dans les zones d'industries urbaines et zones d'entreprises en milieu urbain ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la clôture d'origine en tube et treillis a été remplacée par un portail en acier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

Considérant que les documents graphiques et administratifs transmis sont incomplets : les plans d'implantation et de localisation sont manquants, les plans de réalisation ne sont pas à l'échelle requise (1/50), et aucun titre de propriété n'a été fourni ;

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 18 décembre 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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