



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> KARRAS  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> COPPIETERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la <b>SPRL AQUAMARINE</b> , propriétaire, représentée par Mr Vercruysse
Objet de la demande	Mettre en conformité des espaces extérieurs du bâtiment existant et de la construction de deux annexes.
Adresse	Route de Lennik, n°1041
PRAS	Zone agricole
PPAS	« Zone Rurale » AR 29/03/1974
Réf. Communale	50837
Réf. URBAN	01/DER/1694222



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet de aucun courrier dont aucune réclamation et aucune demande à être entendu.

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

**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 25 mars 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone agricole 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 le bien est situé dans le périmètre du PPAS « Zone Rurale » : AR du 29/03/1974 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone élargie ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale

Vu que le bien sis route de Lennik n°1041, immeuble mixte + terrain implanté sur une parcelle de 19231m<sup>2</sup> cadastrée Division 7, Section G, Parcelle n°283B ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n°47746/42038-PU : Construire un centre de plongée (délivré le 9/01/1996) ;
- n°50086S/44262-PU : Aménager un centre sportif (délivré le 20/05/2003) ;
- n°50980/47060-PU : Construire un immeuble à appartements (délivré le 6/07/2010) ;
- n°48290/48290-PU : Modifier le permis d'urbanisme 47060 (Construire un immeuble à appartements) (délivré le 24/09/2013) ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis d'urbanisme 48290 n'a pas été exécuté de manière conforme, un volume a été construit à l'entrée de l'immeuble ; la zone de parking a été imperméabilisée, des containers métalliques ont été installés sur la parcelle, le centre sportif a été fermé et l'établissement HoReCa accessoire est devenu l'activité principale (changement de destination), des terrasses couvertes et non-couvertes ont été construites à l'arrière, les terrains de tennis bénéficiant d'un permis à durée limitée ont été maintenus après échéance du délai de validité autorisé ;

Vu la mise en demeure (I-2017/2230-PU-AFF-TR/JD) dressée en date du 20/03/2018, il a été constaté les travaux suivants :

- Maintien de 3 terrains de tennis (après expiration du permis à durée limitée) ;
- La réalisation d'emplacements de parking en pavés ;
- La pose de containers ;
- La réalisation d'une dalle de béton ;
- La couverture de l'entrée en façade avant ;
- La construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- La construction de terrasses ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

- La couverture de terrasses ;
- La suppression de 3 escaliers au niveau des appartements ;
- La présence d'un théâtre en remplacement d'un équipement sportif ;

Considérant que la demande vise à **mettre en conformité des espaces extérieurs du bâtiment existant et la construction de deux annexes** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2020 au 13/03/2020, et qu'aucune réclamation ou opposition n'a été introduite ;

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

- Application de la prescription générale 0.7 du PRAS – Equipement ne relevant pas des actes et travaux autorisés dans la zone ;
- Application de l'article 155§2 du CoBAT – Dérogation à un PPAS ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé C.1995.1648/25/DX daté du 6/10/2019 ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien est affecté à un équipement de sport depuis 1996 (PU42038) ; qu'un permis d'urbanisme n°44262 a été octroyé en 2003 pour la transformation du complexe sportif confirmant cette affectation ;

Considérant qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Sas, entrée, 2 bureaux, 1 infirmerie, 1 local technique, 1 vestiaire dames, 1 vestiaire hommes, 1 local de gonflage, 1 local jeux vidéo, 1 restaurant/cafeteria, 1 cuisine, 1 WC homme, 1 WC dames ;
- 01+TV 2 appartements 3 chambres avec mezzanine ;

Considérant que les aménagements extérieurs prévus au permis d'urbanisme de 2003 sont :

- un parking en gravier ;
- 3 terrains de tennis provisoires jusqu'au 20/05/2006 ;
- 1 bassin de plongée existant ;
- 1 lac existant ;
- 1 zone de 8 parcelles cultivables de 5.520m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2004 pour le comblement du bassin de plongée, la modification du relief du sol et l'aménagement d'un practice de golf ; que les suites données à ce dossier sont inconnues à ce jour ;

Considérant que le parking de 32 places accessoire à l'activité sportive n'a pas été réalisé de manière conforme au permis de 1996 ; que le permis n°44262 régularise la situation du parking et indique parking en gravier sans indication du nombre de places de stationnement ; qu'en 2018, les zones dédiées au stationnement des voitures ont été couvertes de pavés ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

Considérant qu'un permis d'environnement a été délivré pour l'exploitation d'un parking de 49 places de parking le 26/09/2017 ;

Considérant que le projet prévoit :

- la transformation de l'équipement de sport en équipement culturel avec restaurant accessoire ;
- la transformation et l'agrandissement de la zone de culture ;
- le maintien du parking de 49 places de stationnement en pavé et l'installation de 19 emplacements de vélos ;
- l'aménagement de locaux dédiés à l'activité agricole sur le site ;
- la construction d'une grange/atelier/stockage à destination de l'activité agricole de 125m<sup>2</sup> ;
- la construction d'une serre ;
- la création de 20 bacs potagers destinés à la collectivité ;
- la conversion de l'espace « bassin de plongé et lac » en espace de rencontre comprenant terrasses, tables, installations de tri et nettoyage et des enclos à animaux (existants) ;
- La construction d'une grange de stockage pour l'outillage et les bacs de culture de 125m<sup>2</sup>;
- L'agrandissement de l'enclos de chèvres ;
- La suppression de la couverture de la terrasse à l'est et sa transformation en passerelle d'observation (enclos des chèvres et zone potagère) ;
- L'installation de nichoirs à proximité des espaces d'observation ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée de l'immeuble, les fonctions sont les suivantes :

- Espace conférence avec scène ;
- 2 bureaux d'administration/développement ;
- 1 local de stockage des cultures ;
- 1 local d'entretien ;
- 1 espace de dégustation ;
- 1 espace vestiaire/douche ;
- 1 salle de restaurant et sa cuisine ;

Considérant que le projet modifié définit avec précision les zones cultivées, à savoir ;

- Au nord, une zone de compostage de 2000m<sup>2</sup> ;
- A l'ouest, une bande d'herbes basses (le long de la servitude de passage) ;
- Au centre, 2 espaces de culture ;
- Entre le bâtiment et les espaces de culture, une zone de plantation d'arbres fruitiers et végétation basse et culture moyenne de 1500m<sup>2</sup> ;
- A l'est, une zone de potagers collectifs et l'implantation d'une serre de 500m<sup>2</sup> ;

Considérant l'application de la prescription générale **0.7 du PRAS – Equipement ne relevant pas des actes et travaux autorisés dans la zone** en ce que le projet prévoit le changement d'utilisation d'un équipement de sport en équipement culturel ; que néanmoins, que l'utilisation proposée est plus en accord avec la destination de la zone ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

Considérant que l'historique de la parcelle ainsi que son occupation en situation de droit confèrent au projet des contraintes irrémédiables en ce que la parcelle est divisées en deux parties distinctes par un bâtiment abritant, entre-autre, des logements ; que ces logements ne sont pas occupés par les exploitants de la parcelle agricole et que cet état de fait est antérieur à l'entrée en vigueur du PRAS ;

Considérant que la modification d'affectation concerne pour l'essentiel le volume bâti en ce que seul le rez-de-chaussée est concerné par un changement d'utilisation d'équipement de sport en équipement culturel ;

Considérant que les nouveaux aménagements prévus prennent place dans la zone dédiée à l'ancien équipement de sport ; que les potagers et la serre sont installés à la place des terrains de tennis et que les espaces extérieurs de rencontres et les enclos pour animaux se trouvent dans l'espace occupé anciennement par le bassin de plongée et ses accès ;

Considérant que le projet a particulièrement évolué entre le dépôt de la demande et le projet modifié ; que la superficie exploitée par la coopérative de maraichage agro-forestier éco-intensif Vert d'Iris s'étend jusqu'alentour du bâtiment ; que toutes les surfaces utiles disponibles sont exploitées ;

Considérant que le projet prévoit donc la reconversion et l'intégration du bâti existant dans un programme d'exploitation, d'éducation, de sensibilisation et de participation à l'agriculture urbaine et écologique et au circuit court ;

Considérant que dans ce contexte, les locaux mis à disposition dans le bâtiment ainsi que la présence d'un restaurant accessoire mettant à disposition des espaces de dégustation basés sur le principe « From Farm To The Table » et ainsi valoriser la production locale ;

Considérant que l'existence d'un restaurant accessoire et d'un parking est antérieure à l'entrée en vigueur du PRAS ; que l'impact de l'exploitation de ce restaurant sur l'activité agricole est limité puisque, malgré son maintien, la surface de culture a doublé ; que la superficie extérieure anciennement dédiée à l'équipement de sport a été supprimée au profit des cultures maraichères, potagères ou d'arbres fruitiers, etc.

Considérant que l'équipement culturel se limite au rez-de-chaussée du bâtiment et aux espaces extérieurs de rencontre ;

Considérant que l'exploitation du restaurant sera dépendante de l'exploitation de la parcelle ; que par conséquent, il ne pourra pas en être fait usage si l'activité agricole disparaît ;

Considérant l'application de l'**article 155§2 du CoBAT – Dérogation à un PPAS** en ce que la demande déroge à la prescription n°1 du PPAS « Zone Rurale » en ce que le projet prévoit la maintien d'un équipement sur une partie de la parcelle au détriment d'une activité agricole sur l'ensemble de la parcelle ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

Considérant que, pour le surplus, les prescriptions du PPAS « Zone Rurale » sont respectées en ce que toute la superficie disponible de la parcelle est destinée à l'exploitation agricole et maraichère ; que la grange et la serre revêtent un aspect de bâtiment agricole (en bois de sapin auto-clavé) en harmonie avec les constructions traditionnelles anciennes ; que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 10% de la superficie de la parcelle ;

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 25 mars 2021**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- indiquer sur les plans que le restaurant est bien accessible à l'activité agricole ;
- remplacer les bacs potagers en béton par du bois ;
- proposer un aménagement paysagé du parking en augmentant la pleine terre ;
- créer 1 seule entité juridique avec pour objet principal l'exploitation agricole ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> KARRAS	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	/	