

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr HOTTAT Yves , agissant en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité des constructions indispensables à l'exploitation et au logement des exploitants
Adresse	Rue du Pommier, n°401 A
PRAS	Zone agricole
PPAS	« Zone Rurale » AR 29/03/1974

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 5 courriers dont 5 réclamations et 1 demande à être entendu.

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

Le demandeur l'avocat et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant a été entendu le 29/06 sur les sujets suivants :

- L'utilisation d'une adresse de domiciliation arbitraire
- Les dérogation au PPAS tel que l'augmentation volumétrique en zone rurale et agricole, la parcelle inférieure à 1ha, l'utilisation agricole de la parcelle secondaire au logement
- L'utilisation mensongère d'élevage pour justifier l'installation d'un logement sur la parcelle

DÉCIDE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

AVIS MOTIVÉ 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 repris dans le périmètre du PPAS « Zone rurale » : AR du 29/03/1974 ;

Vu que le bien est un terrain implanté sur une parcelle de 1549m² cadastrée Division 7, Section G, Parcelle n°86E et 86D, et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité des constructions indispensables à l'exploitation et au logement des exploitants** ;

Vu que la demande a été introduite le 08/09/2022, que le dossier a été déclaré complet le 13/02/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023, que 5 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- L'utilisation d'une adresse de domiciliation arbitraire
- Les dérogation au PPAS tel que l'augmentation volumétrique en zone rurale et agricole, la parcelle inférieure à 1ha, l'utilisation agricole de la parcelle secondaire au logement
- Les nuisances olfactive occasionnée par l'exploitation de bétail sur la parcelle

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

- application de la prescription particulière 17 du PRAS – autre affectation admise en zone agricole
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS
- dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée
- dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°39416 (PU 31060) – Construire un chalet en bois provisoire – permis octroyé le 12/06/1959
- PU 51427 – Mettre en conformité une maison unifamiliale – permis **refusé** le 27/10/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le chalet à été étendu en un logement deux chambres ;

Vu qu'en situation de droit, il s'agit d'un chalet en bois provisoire, que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- Zitplaats (Séjour-Living 16m²) + Terrasse (6m²) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

Considérant que la parcelle est occupée depuis 1959 par un chalet en bois dont la nature provisoire est indiquée explicitement sur le plan de permis d'urbanisme ; qu'également, le chalet initialement prévu ne présente aucune cuisine ni local sanitaire pouvant attester d'une occupation prolongée en tant qu'habitation ;

Considérant que le chalet a subi une première extension en 1996 sans qu'aucun permis d'urbanisme n'ait été délivré ; que par la suite, l'occupation du bien en tant que logement s'est confirmée par la transformation du chalet en un volume d'approximativement 100m² puis la construction de terrasses et autres volumes annexes ; que de plus, un compteur électrique a été installé sur une partie du terrain voisin au profit de ce bâtiment ;

Considérant qu'en situation existante de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Espace détente + Séjour + Cuisine + Wc + Sdb + Terrasse
- +01 2 Chambres + Espace détente + Rangement

Vu le refus de demande de permis précédent (de 2020) concernant la mise en conformité des différentes constructions ; que la demande actuelle ne modifie en rien la demande n°51427 si ce n'est l'augmentation des dérogations par l'ajout de volumes supplémentaires à ceux déjà refusé en 2020 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'agrandissement d'un chalet en bois (provisoire) d'une superficie de 16m² avec terrasse de 6m² en une maison unifamiliale de 196,44m² avec terrasse de 39,4m² ainsi que deux abris de jardin de 18,70m²
- Construire un carport de 30m² pour une place de stationnement voiture et une remise de 19,3m²
- L'installation d'un poulailler
- L'installation d'un abris pour animaux et de trois ruches sur la parcelle 86 D

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

- 00 Espace détente + Séjour + Cuisine + Wc + Atelier + Terrasse
- +01 2 Chambres + Sdb + Bureau

Considérant que l'[article 153 §2 du CoBAT](#) est d'application en ce qu'il y a dérogation au PPAS « Zone Rurale » ; que toutes les prescriptions urbanistiques ne sont pas respectées :

- [Article 1](#)
l'affectation proposée est contraire aux données essentielles du PPAS en ce que seule des actes et travaux liés à une exploitation agricole peut être envisagée sur cette

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

parcelle ; que sur le bâtiment principal de 196,44m² seulement 8,9m² abrite une fonction liée à une activité agricole ou maraîchère, aucune augmentation volumétrique n'est donc tolérée ;

- **Article 4**

Les constructions devront s'implanter dans une parcelle d'une superficie d'1ha au moins et d'un seul tenant ; que la parcelle a une superficie de 1.548m² et propose des volumes clairsemé sur la parcelle ;

- **Article 5**

les constructions doivent se tenir à 5,00m des propriétés riveraines ; que l'implantation de la maison, du carport, de la remise, des abris de jardin ne respectent pas ce retrait par rapport aux limites mitoyennes ;

- **Article 7**

les constructions ne peuvent pas couvrir plus de 10% de la superficie de la parcelle ; que la surface totale autorisée ne devrait pas dépasser 155m² mais que le projet en fait 205,5m² ;

- **Article 8**

les clôtures doivent être conformes au cadre rural ; qu'une clôture est prévue pour séparer les parcelles 86 E et D ; que cette clôture est indiquée en plan mais que la nature et les dimensions ne sont pas fournies ;

- **Article 9**

les zone de cours et jardins ne pourront servir de dépôt de matières ou d'engins incompatibles avec la caractère rural de la zone ; que l'emplacement de stationnement voiture ne peut être autorisé ;

Considérant que la **prescription particulière 17 du PRAS, zones agricoles**, est d'application en ce que des constructions sont érigées en zone destinée à l'agriculture ;

Considérant que les augmentations volumétriques sont affectées à du logement résidentiel non accessoire à une exploitation agricole ; que des rehausses de volumes habitables sont projetées ; qu'elles ne peuvent être autorisées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées**, en ce que le volume du bien en situation projetée ne prend pas en compte le gabarit des constructions qui l'entourent, ni n'entre en adéquation avec son propre gabarit, la maison passant d'un chalet en bois temporaire de 16m² à une maison unifamiliale de 196,44m² ; qu'il y a lieu de revenir en pris tin état ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 8, hauteur de constructions isolées**, en ce que la hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries ; que la hauteur de la maison dans un rayon de 150m est la plus haute ; qu'il y a lieu de proposer qu'un rez-de-chaussée ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit** ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 30 – Les débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation*, en ce que l'aspect des débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation, respecte les caractéristiques architecturales de la construction et ne peut être ni brillant, ni réfléchissant ; qu'il y lieu d'inclure les conduits dans le volume bâti ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que le séjour n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que lorsqu'il y a l'ajout de nouveau volume, le projet doit tendre au respect du RRU titre II ;

Considérant que, de plus, le bien n'étant pas accessible à partir d'une voirie publique et la parcelle étant agricole, le numéro de police référencé ne peut être utilisé comme tel ; que le n°401 se trouve sur la rue du Pommier et le 401A devrait être accessible également à partir de cette voirie ; qu'actuellement, aucune possibilité d'accès à la parcelle n'est possible entre le n°401 et le n°403 de la rue du Pommier ; qu'une procédure est en cours pour redéfinir une adresse à l'entrée du chemin vicinal plus proche de l'entrée de la parcelle concernée ;

Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un *phasage* ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état (se référer à la situation de droit PU 31060) ; que les travaux doivent être effectués dans les 18 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;

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 ;

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

Président	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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