

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Urbanisme M. MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV12 | Demande de permis d'urbanisme |
| Objet de la demande | Reconstruire un appentis en mauvais état |
| Adresse | Rue du Pommier n°340 |
| 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 n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou demande à être entendu

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 29 juin 2023

DÉCIDE

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 se situe Rue du Pommier au n° 340, villa R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 7 Section G – n° 122C & 122B et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à reconstruire un appentis en mauvais état ;

Vu que la demande a été introduite le 04/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 08/03/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023, et qu'aucune réclamation 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 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 17 du PRAS – autre affectation admise en zone agricole

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°50169V (PU 51978) – Reconstruire un appentis – permis **Sans Suite** le 15/03/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement de stationnement pour voiture en zone de recul (entre 2004 et 2009 ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (Cadastre) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité le stationnement de 4 voitures en zone de recul
- Transformer un appentis en garage pour voiture de collection (avec augmentation de volume)

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, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

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

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 4*
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 parcelle ; que le bâtiment n'abritant aucune fonction liée à une activité agricole ou maraichère, aucune augmentation volumétrique n'est tolérée ;
- *Article 9*
Les cours et jardins ne pourront servir de dépôt de matière ou d'engins incompatibles avec le caractère rural de la zone ; que la création d'un garage pour voiture de collection ne correspond pas à la zone et qu'il ne peut pas être accepté ;

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 non habitables sont projetées ; qu'elles ne peuvent être autorisées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 51 §1 – aménagement* ; la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; elles sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage ; elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès) ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 52 §1 – maintien d'une surface perméable* ; Les zones de recul et de retrait latéral ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'il n'est donc pas envisageable de proposer un espace de stationnement dans cette zone ;

Considérant que sauf la reconstruction de l'appentis à l'identique peut être envisager sans obtention permis d'urbanisme (procédure de mise en pristin état) ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour l'augmentation de logement renseignée dans les plans comme hors objet de la demande ;

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.

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|-----------|-----------------------|--|
| Président | M. BREYNE | |
| 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 | |