

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

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

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par MAGIC STONE S.A.
Objet de la demande	Installer des panneaux solaires photovoltaïques sur structure métallique dans le jardin d'une villa
Adresse	Rue de Neerpede n°811
PRAS	Zone agricole
PPAS	Zone rurale

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 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 07 décembre 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 est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Hameau de Neerpede » ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue de Neerpede au n° 811, villa R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 7 Section G – n° 166 E et est répertorié en tant que villa ;

Vu que la demande vise à **installer des panneaux solaires photovoltaïques sur structure métallique dans le jardin d'une villa** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 02/08/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/11/2023 au 30/11/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite / que 00 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux ;

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
- application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 7 – implantation d'une construction isolée
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 41785 BIS (PU 35746) – Transformation – permis **refusé** le 29/05/1962
- n° 46930 (PU 40605) – Rénover une habitation – permis octroyé le 26/02/1991
- n° 47696 (PU 41153) – Transformation – permis octroyé le 30/03/1993
- n° 47672 (PU 42143) – Extension d'un centre éducatif et sportif – permis octroyé le 02/09/1996
- n° 49435 BIS (PU 45149) – Ajout d'une véranda, piscine et cabane de jardin – permis **refusé** le 31/01/2006

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

- n° 50054Y (PU 48048) – Régulariser la véranda, un cabanon de jardin et la toiture du garage – permis octroyé le 30/04/2013

la situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une parcelle de pleine terre située en zone de cour et jardin le long de la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de placer dans le fond du jardin des panneaux photovoltaïques sur une structure métallique faisant 16m de long sur 1,45m de large et 2,63m au point le plus haut ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, n'est pas d'application en ce que le projet ne se situe pas en intérieure d'îlot ;

Considérant que l'*article 155 §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 parcelle ; que dans le cas contraire aucune augmentation volumétrique n'est 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 3.510m² 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 structure métallique des panneaux photovoltaïque ne respecte pas ce retrait par rapport aux limites mitoyennes (1,07m le point le plus proche et 3,33m le point le plus éloigné) ;
- *Article 7*
les constructions ne peuvent pas couvrir plus de 10% de la superficie de la parcelle ; que la parcelle est déjà construite à 13% ;
- *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 ;

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 l'augmentation volumétrique est affectée à des panneaux photovoltaïques non accessoire à une exploitation agricole ; qu'elles ne peuvent être autorisées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées*, en ce que la construction est implantée à une distance appropriée des limites du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ;

Considérant que l'implantation la structure métallique est implantée à 1,07m au point le plus proche et à 3,33m au point le plus éloigné de la limite mitoyenne ; que la structure est haute de 2,63m ; qu'il y a lieu de proposer une installation de panneaux photovoltaïque sur le toit de la maison et non sur une structure indépendante ;

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 l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; qu'il convient de placer les panneaux photovoltaïques sur la toiture de la villa ;

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 07 décembre 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

Président	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

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	