

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

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

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par SQUARE PATRIMOINES S.A.
Objet de la demande	Mettre en conformité d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue du Pommier 260
PRAS	Espaces structurants, zone d'industries urbaines

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

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 24 avril 2025

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 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Historique:

Considérant que la demande a été introduite le 30/08/2024 auprès de la commune ;

Considérant que la commune a déclaré le dossier incomplet le 31/10/2024 ; que l'avis de réception de dossier incomplet n'a pas été envoyé dans le délai imposé de 45 jours ; que, par conséquent, la procédure de 160 jours a commencé à courir le 15/10/2024 ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins n'a pas statué dans le délai de 160 jours et que le dossier a donc été saisi par Le Fonctionnaire Délégué ;

Procédure:

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 9/04/2025 au 23/04/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'art.126§11 : dérogation à un PPAS ;
- Application de l'art.126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 - o Dérogation à l'art. 11 : zones de recul aménagée en jardinet ;
- Application de l'art. 153§2 al2 : Dérogation au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Projet:

Considérant que l'habitation faisait à l'origine partie d'un site maraîcher ; que l'habitation d'origine a été agrandie en 1984 (PU/328275) pour y inclure un volume sur le côté droit avec garage ; que, par la suite, un permis d'urbanisme (PU/331480) a été délivré en 1996 pour une annexe, côté gauche de l'habitation ;

Considérant que la demande actuelle prévoit de régulariser des travaux qui ont été réalisés sans obtention de permis (2021-2024) ; qu'il s'agit des travaux suivants :

- L'alignement de la façade arrière au rez-de-chaussée ;
- La création de deux lucarnes en façade arrière ;
- L'isolation de l'entièreté de la maison ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

- Changement de châssis ;
- Uniformiser les façades avec un brique ton rouge ;
- Aménagement de la zone de recul ;

Conformité au PRAS

Considérant que le projet prévoit d'aligner la façade arrière et de retirer les cheminées afin d'avoir un seul grand espace de vie avec un seul volume au lieu de plusieurs petits volumes au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que à l'étage, le projet prévoit d'aménager les combles en ajoutant des chiens-assis ;

Considérant que la note explicative indique qu'il s'agit d'une augmentation de surface de 97,76m² ;

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 ; que les augmentations volumétriques sont affectées à du logement résidentiel non accessoire à une exploitation agricole ; qu'elles ne peuvent être autorisées ;

Considérant que la prescription générale du PRAS 0.9 ne peut pas être appliqué en zone d'agricole : « *La faculté d'accroissement ne s'applique pas dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière et dans les zones agricoles* » ;

Considérant de ce qui précède, le projet n'est pas conforme au PRAS ;

Conformité au PPAS

Considérant que la demande déroge au PPAS ; que le bien se situe en zone agricole et maraîchère au PPAS « Zone Rurale » ; que cette zone est destinée à l'exploitation agricole et maraîchère ;

Considérant que les orthophotos montrent que la parcelle faisait partie d'un site maraîcher ; qu'au fil des ans, les serres et les activités sur le site adjacent ont été réduites ; que, depuis 2022, la parcelle en question est complètement isolée du terrain voisin ; que le logement n'est plus accessoire à l'exploitation agricole et que la demande est contraire à la prescription 1° du PPAS ;

Architecture

Considérant que la demande prévoit de régulariser l'isolation de la maison (murs + toitures) ; qu'une brique rouge a été choisie pour le revêtement de la façade afin d'assurer un aspect plus uniforme et cohérent ;

Considérant que le demandeur a prévu des soubassements en pierre bleue sur la totalité des façades ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

Considérant que la demande prévoit également de régulariser le changement de châssis ; que les fenêtres en bois brun ont été remplacées par des fenêtres en aluminium noir ; qu'en façade avant, les divisions originales ont été respectées ;

Considérant qu'en situation de fait, des terrasses ont été créées au R+1 ; qu'elles sont accessibles depuis les lucarnes ; que la demande prévoit de les supprimer et de les remplacer par des toitures végétalisées ;

Abords

Considérant qu'un volume est présent à l'arrière du jardin ; que ce volume est antérieur à 1977 et était lié à l'activité agricole ; qu'aucun plan ou élévation de ce volume n'a été ajouté à la demande ; que la note explicative indique que sa superficie a été réduite, mais que les plans disponibles ne permettent pas de le déterminer ; que les images de Google Maps montrent que le volume a augmenté en hauteur ; que son utilisation n'est pas précisée ;

Considérant qu'en situation de droit, une grande partie de la zone de recul et de la zone latérale (droite) était déjà minéralisée ; qu'une grande zone bétonnée était également déjà présente en zone des cours et jardins ; que dans la situation de fait, cette surface imperméable a encore été étendue ; que la demande actuelle prévoit de réduire drastiquement le revêtement imperméable en zone de recul et en zone latérale ; que dans la situation projetée, il n'est prévu que 2 x 2 bandes de roulement donnant accès au garage et au volume situé à l'arrière du jardin ; que, par conséquent, la demande ne déroge pas au Titre 1 art. 11 du RRU étant donné que cette intervention rétablit la valeur de cette zone ;

Considérant que le positionnement de la clôture côté rue entre en conflit avec les bandes de roulement ; que la clôture empêche l'accès ; que le volume à l'arrière du jardin ne prévoit pas d'accès côté rue ;

Considérant que la clôture côté rue n'est pas incluse dans la demande ; qu'elle déroge à la Section 4, art 60 du RCU ; qu'elle dépasse la hauteur maximum de 1m20 ;

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 24 avril 2025

AVIS DÉFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

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. MOENECLAEY	