

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par la S.R.L. HERBEA et représentée par l'administrateur délégué
Objet de la demande	Mettre en conformité des infrastructures pour la pratique du maraîchage professionnel : serres-tunnel, container de stockage, roulotte de chantier, citerne + installation de nouvelles serres-tunnel & construire un hangar agricole
Adresse	Rue de la Délivrance
PRAS	Zones agricoles. PPAS : zone rurale « A.R. 29/03/1974 »

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 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 réaction.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone agricole du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE RURALE approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 29/09/1974 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité des infrastructures pour la pratique du maraîchage professionnel : serres-tunnel, container de stockage, roulotte de chantier, citerne + installation de nouvelles serres-tunnel & construire un hangar agricole ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations à un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
 - 4° : nouvelles constructions
 - 5° : implantation

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

Projet :

Considérant que la parcelle couvre une superficie totale de 10 516 m², dont 4 500 m² sont cultivés, le reste étant occupé par des arbres, haies, zones enherbées, une serre-pépinière et une zone logistique ;

Considérant que l'accès au site s'effectue au sud-est via la Rue de la Délivrance ;

Considérant que le terrain appartient au CPAS de Bruxelles ; qu'il a été octroyé en emphytéose à la Commune d'Anderlecht, laquelle l'a sous-emphytéosé à la coopérative Terre-en-Vue SC depuis le 1er juillet 2019 pour une durée de 27 ans ; que le demandeur du projet, Herbéa, exploite la parcelle via un contrat de mise à disposition équivalent à un bail à ferme ;

Considérant que Herbéa cultive environ soixante variétés de fruits, légumes et herbes aromatiques (fraises, tomates, courgettes, concombres, aubergines, persil, salades, poivrons, radis, etc.), dont la production est écoulée en circuit court dans la région bruxelloise ;

Considérant que l'affectation du projet est conforme au PRAS ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité plusieurs infrastructures

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

essentielles à l'activité de maraîchage professionnel, installées par les exploitants précédents (Radiskale SC) au cours des six dernières années. Considérant que ces infrastructures comprennent :

- 5 serres-tunnels de 26 m x 8 m (hauteur 3 m),
- 2 serres-tunnels de 26 m x 6,5 m (hauteur 3 m),
- 1 petite serre-pépinière de 10 m x 6,5 m (hauteur 3 m),
- 1 container maritime de 6 m x 2,4 m (hauteur 2,5 m) avec auvent de 6 m x 2 m (hauteur 2,5 m),
- 1 roulotte de chantier de 4 m x 2 m (hauteur 2,5 m),
- 1 citerne souple de stockage d'eau de 100 m³ (10 m x 8,88 m, hauteur max. 1,60 m) ;

Considérant que les serres-tunnels, toutes d'une longueur de 26 m, sont situées au nord de la parcelle, fixées au sol par des vrilles métalliques sans béton et recouvertes d'un plastique transparent ; qu'elles permettent de prolonger la saison de production et sont indispensables à la culture des légumes-feuilles en hiver et des légumes-fruits en été ;

Considérant que la petite serre-pépinière, implantée à proximité de l'entrée, est utilisée pour les semis, le stockage d'outils volumineux (tracteur, brouettes, sacs d'engrais, etc.) ainsi que comme espace polyvalent (réfectoire, salle de réunion), selon les mêmes principes constructifs que les serres-tunnels ;

Considérant que le container maritime, non ancré au sol et implanté au nord du site, sert au rangement des outils ; qu'il est prolongé d'un auvent de 6 m x 2 m servant d'espace de lavage des légumes après récolte ;

Considérant que la roulotte installée entre la petite serre et le container est utilisée comme vestiaire pour le personnel ;

Considérant que la citerne souple, implantée au sud de la parcelle, est alimentée par un forage dont le débit est insuffisant pour l'irrigation directe ; qu'elle est en PVC vert, d'une durée de vie estimée à 20 ans, et d'une capacité de 100 m³ ;

Considérant que le projet prévoit en outre l'installation de deux nouvelles serres-tunnels (26 m x 7 m, hauteur 3 m) en prolongement des serres existantes au nord-ouest, afin d'assurer une cohérence paysagère et une homogénéité d'ensemble ;

Considérant que la demande comprend également la construction d'un hangar agricole en bois (6,4 m x 6,4 m, hauteur 3,35 m côté haut et 2,51 m côté bas), en bardage bois (douglas) avec toiture métallique profilée noire ; que ce hangar servira d'espace de conditionnement, de pesage, de calibrage des légumes et d'abri pour une chambre froide, ainsi que de protection pour le système de pompage contre les intempéries ; qu'il sera implanté derrière le container existant, à 25 m de la voirie et à 1 m de la parcelle voisine, en retrait et protégé visuellement par la haie de bordure nord ;

Considérant que les eaux pluviales de la toiture du hangar seront collectées dans trois citernes de 1 000 litres chacune, pour un volume total de 3 000 litres destiné à l'arrosage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Considérant que la vente sur place reste exceptionnelle, la distribution se faisant principalement par livraisons directes en ville ; que les livraisons sur site sont rares et qu'une zone de chargement est prévue à l'entrée pour les camionnettes ;

Considérant que la demande déroge à la prescription n°4 du PPAS « Zone Rurale », en ce que le demandeur n'est ni propriétaire ni titulaire d'un droit d'emphytéose ; que cette prescription a été instaurée afin de préserver l'intégrité des grandes parcelles, d'éviter leur fragmentation et de garantir leur exploitabilité ; que, bien que le demandeur ne soit pas, la vision poursuivie par le PPAS demeure respectée, le site étant exploité dans son ensemble comme terrain agricole ; étant exploité comme une seule entité agricole ; que la dérogation est accordée ;

Considérant que la demande déroge également à la prescription n°5 du PPAS « Zone Rurale », la distance de 5 m par rapport à la limite mitoyenne n'étant pas respectée ; que cette dérogation est acceptable dès lors qu'il s'agit de constructions légères, facilement démontables.

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	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	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	