

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

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

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par la gérante
Objet de la demande	Mettre en conformité des infrastructures pour la pratique du maraîchage professionnel (serres tunnels, container de stockage, abris et stockages), reconstruire un abri existant & installer une mare écologique
Adresse	Rue Vlasendael
PRAS	Zone agricole
PPAS	« Zone rurale » – A.E. 29/03/1974

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier avec demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

La demandeuse a été entendue.

Le voisin a été entendu :

D'emblée, il tient à souligner qu'il est favorable au projet qui est qualitatif et adapté à cette zone rurale.

La demande porte sur l'enlèvement des deux épaves qui se trouvent sur le terrain (caravane et camionnette).

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone agricole suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Zone agricole » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ;

Vu que le terrain de la parcelle n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le terrain se situe Rue Vlasendael sur une parcelle de 13.610m², cadastrée 7^{ème} Division – Section G – n° 412 b 0 (lot 2) ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité des infrastructures pour la pratique du maraîchage professionnel (serres tunnels, container de stockage, abris et stockages), reconstruire un abri existant & installer une mare écologique ;**

Vu que la demande a été introduite le 06/03/2025, que le dossier a été déclaré complet le 29/07/2025 ;

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

- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - 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 que l'enquête publique s'est déroulée du 30/10/2025 au 13/11/2025 ; que la réaction porte sur le devenir de la caravane et de la vieille camionnette qui se trouvent sur le terrain ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que 12.600m² de la parcelle – le triangle de 320m² au nord-ouest de la parcelle est utilisé par un centre éducatif canin ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les infrastructures existantes liées à la pratique de maraîchage professionnel ;

Qu'au moment du démarrage de l'activité, en 2019, des installations et aménagements étaient déjà existants :

- Abri pour chevaux (56m²) avec auvent (23m²) et dalle de béton (89m²) ;
- Abri (21m²) ;
- Chemin carrossable en gravier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Qu'à partir de 2019, des infrastructures indispensables à la nouvelle activité de maraîchage professionnel ont été implantées :

- 2 serres-tunnel (169 et 208m²) et 1 serre-pépinière (91m²) – structure en arceaux métalliques recouverte d'un plastique transparent ;
- En 2024, 1 serre-tunnel (208m²) – même typologie ;
- Container maritime (14m²) pour le stockage des outils – structure principale en acier posée sur le sol ;
- Abri comprenant une chambre froide (12,20m²), séchoir (25m²) et stockage (11,70m²) avec accès bétonné (89,25m²) – abris pour chevaux en bois, reconvertis et isolés (entre 2020-2021), accès carrossable existant pour le chargement et déchargement des marchandises et du matériel ;
- Auvents autour du container servant de zone de lavage (25,30m²), de préparation (15,30m²) et de vente (19,70m²) – construction en bois sans fondation, point de distribution de l'eau potable ;
- Toilette sèche (1,5m²) – construction en bois sans fondation ;

Que le projet envisage le remplacement de l'abri insalubre (21m²) pour réaliser un abri multifonctionnel (emprise au sol totale de 74,35m²) servant de stockage des graines, bulbes et matériel fragile, pour le conditionnement et le pesage des légumes, la préparation des paniers et commandes, ainsi que comme abri lors d'intempéries ; que la nouvelle construction présente les caractéristiques suivantes :

- Surface extérieure de 40m² ;
- Rampe d'accès ;
- Fondations légères (pneus remplis de terre) ;
- Murs en paille (ballots de 52cm) avec enduit en torchis, assurant confort thermique et régulation naturelle de l'humidité ;
- Toiture métallique à large débord ;

Que le projet envisage également l'installation d'une mare écologique de 50m², en bordure du petit bois, dans une zone peu propice à la culture en raison de la proximité de grands arbres ; cette mare, qui ne servira pas de bassin de rétention pour l'arrosage, permettra d'enrichir la biodiversité et participera à l'équilibre de l'écosystème, jouera un rôle pédagogique et esthétique ;

Considérant que le terrain sur lequel est implanté le projet s'étend sur plus de 5.000m² ; que toutefois, le projet ne vise pas à proprement parler à l'« aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000m² », tel que défini dans l'Annexe B du CoBAT (alinéa 20) ; que le projet n'impacte pas la majeure partie de la superficie du terrain, ne supprime pas la végétation présente, ne réorganise pas les cheminements et ne change pas l'utilisation du sol ; que le projet prévoit une faible extension d'un bâtiment existant et régularise la mise en place de serres qui ne couvrent qu'une superficie limitée du terrain en dehors des zones plantées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que le projet respecte la *prescription particulière 17 du PRAS, zones agricoles*, l'activité étant agricole et les constructions prévues étant indispensables à l'exploitation ;

Considérant que l'*article 155 §2 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a dérogation à un PPAS ; que toutes les prescriptions urbanistiques ne sont pas respectées ;

Que la prescription urbanistique de l'*article 4* précise que les nouvelles constructions devront être propriété du maître d'œuvre ; que le demandeur est locataire mais, toutefois, le bailleur Terre-en-vue qui dispose de droits d'emphytéose a autorisé le demandeur à introduire sa demande de permis ; que les Annexes II ont également été transmises aux deux autres propriétaires (CPAS de la Ville de Bruxelles et Commune d'Anderlecht) ;

Qu'à l'*article 5* des prescriptions urbanistiques, il est stipulé que les nouvelles constructions devront s'implanter au moins à 5,00m des propriétés riveraines ;

Que le nouveau volume de 40m² remplace une construction insalubre de 21m² qui a été implantée dans le prolongement des anciens boxes à chevaux ; que la nouvelle construction respecte l'alignement initial et le retrait par rapport à la mitoyenneté (+/- 1,70m) ; que la profondeur du bâti parallèle à la limite mitoyenne nord-est est augmentée de 1,40m, distance prolongée de 1,50m au niveau du débord de toiture ;

Que la configuration s'intègre au cadre bâti de la parcelle et au cadre non bâti de la zone ; que la dérogation à l'implantation est ponctuelle et minime ; que la reconstruction de l'abri préexistant apporte une valeur ajoutée à l'activité professionnelle

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 7 et 8, implantation et hauteur de constructions isolées*, en ce l'implantation du nouveau volume est appropriée compte tenu de la construction existante et n'est pas contraire aux critères de bon aménagement des lieux ; que l'augmentation projetée du gabarit est modeste et présente un impact négligeable en termes d'imperméabilisation et de perte d'ensoleillement ;

Considérant que la mare écologique est implantée dans une zone peu propice à la culture maraîchère ; qu'elle est installée en tenant compte de la topographie de la parcelle et de la présence d'arbres à haute-tige (qui ne seront pas impactés) ; que l'aménagement proposé pourra participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant qu'en séance, le maintien de la caravane et de la vieille camionnette qui se trouvent immobilisées sur le terrain a été évoqué ; que ces deux « épaves » doivent être enlevées du terrain en raison des risques de pollution, contraires à la philosophie écologique et durable du projet ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Veiller, au plus vite, à enlever du terrain les deux véhicules hors d'usage (camionnette et caravane).

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au PPAS, articles 4 & 5, sont acceptées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

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. MOENECLAHEY	