

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 janvier 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
Urbanisme M. BREYNE  
Urbanisme M<sup>me</sup> HINSENKAMP

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la terrasse sur la toiture de l'annexe arrière au 1er étage
Adresse	Rue du Busselenberg n°66
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 janvier 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 12 janvier 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 se situe Rue du Busselenberg au n° 66, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 536 C 3 et est répertorié en tant que entité d'habitation ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la terrasse sur la toiture de l'annexe arrière au 1er étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 20/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/12/2022 au 31/12/2022, 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 ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 36814 (PU 30332 ) – Construire une maison – permis octroyé le 04/11/1954
- n° 41732 (PU 35678 ) – Construire des pièces annexes – permis octroyé le 25/03/1964
- n° 49437 (PU 44914 ) – Transformation d'une porte de garage en fenêtre et allège – permis octroyé le 05/04/2005

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au +1 en 2008 et l'ajout d'un auvent au +2 (date indéfinie )

Vu le procès-verbal d'infraction re (I-2021/3651-PU-AFF/CE), dressé en date du 30/03/2021, il a été constaté un changement de destination (d'une toiture plate en terrasse) fait en 2008 sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement et ne respecte pas le Code civil en matière de servitude de vue

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un balcon extérieur de 2,18m<sup>2</sup> situé au +1 et +2 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 janvier 2023**

- Régulariser la terrasse au +1
- Rehausser le mur mitoyen de gauche d'1,75m

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement de la terrasse sur le toit fait 19,12m<sup>2</sup> ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que l'utilisation d'une plate-forme de toit occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que la parcelle est à proximité de l'angle de l'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; il y a lieu de réduire la superficie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ; en ce que la terrasse de toit dépasse le profil mitoyen le plus élevé de 1,75m en hauteur et de 2,64m en profondeur et dépasse le moins élevé de 4,90m et de 4,13m en profondeur ;

Considérant que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter une rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ; qu'il convient de réduire la profondeur de la terrasse en s'alignant avec le voisin de gauche (n°64) ;

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 janvier 2023**

- Réduire la profondeur de la terrasse à 1,54m (alignement au voisin) sur toute la largeur de la plateforme

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	