

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**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>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité une terrasse sur toiture plate
Adresse	Rue des Vétérinaires, n°50
PRAS	<b>Zone de forte mixité</b>

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 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 :**

La demanderesse a été entendue.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que le bien se situe Rue des Vétérinaire au n° 50, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 5<sup>ème</sup> Division, Section C, n°327L14;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une terrasse sur toiture plate** ;

Vu que la demande a été introduite le 12/10/2022, que le dossier a été déclaré complet le 22/03/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/06/2023 au 28/06/2023, 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 ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I – implantation/gabarit
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 32465 (PU 25633) – Construire une maison – permis octroyé le 14/01/1947
- n° 39356 (PU 33072) – Transformation – permis octroyé le 21/04/1959
- n° (PU 49439) – Rénover et transformer le bâtiment existant – permis octroyé le 05/09/2016

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement de l'entièreté de la plateforme au +01 en terrasse ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14580), l'immeuble comprend des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – extension et aménagement de la terrasse sur toute la plate-forme de toit de l'extension au +00 ; les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne la terrasse arrière ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'entité d'exploitation au rez-de-chaussée et entité d'habitation aux étages (2 logements) ;

Vu la mise en demeure (I-2022/4158), dressée en date du 08/07/2022, il a été constaté que les travaux réalisés ne respectent pas toutes les conditions du permis d'urbanisme de 2016, à savoir, l'extension de la terrasse de toit au +01 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

Considérant que la demande, en situation de droit, se compose de 1 logement au +01, avec une petite terrasse de toit aménagée sur la même largeur que la coupole, qui observe un retrait latéral d'1.90m par rapport aux axes mitoyens gauche et droite ;

Considérant qu'en situation existante de fait, toute la plateforme est aménagée en terrasse ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage mettre en conformité l'extension de la terrasse sur l'entièreté de la plateforme de toit ;

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 peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que la terrasse de toit au +01 telle qu'octroyée par le permis de 2016 était de dimensions plus modestes afin de respecter le Code civil et de limiter les nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande, en situation projetée, envisage d'étendre l'aménagement de la terrasse sur toute la superficie de la plateforme (34 m<sup>2</sup>) ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la terrasse de toit dépasse le profil mitoyen le plus élevé de 2,88m en hauteur et de 4,55m en profondeur ; que le placement d'un mur végétal n'est pas pérenne ; que cet aménagement ne peut être accepté en ce qu'il créerait un précédent ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, articles 5 chapitre III du Titre I, implantation/gabarit* ; 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 ;

Considérant que vu la configuration des lieux, il convient de respecter le permis de 2016 ou de limiter la profondeur de la terrasse, à gauche comme à droite, à celle du profil mitoyen du n° 48 ; que dans ce cas, afin d'être conforme avec le Code civil, il y a lieu de rehausser le mur mitoyen de droite à 1,90m et de joindre à la présente demande l'accord du propriétaire du n° 52 pour les travaux projetés ;

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

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

- respecter la configuration de la situation de droit du PU 49439 ou limiter la profondeur de la terrasse, à gauche comme à droite, à celle du profil mitoyen du n°48 tout en obtenant l'accord du propriétaire du n°52 pour rehausser le mur mitoyen de droite à 1.90 m ;

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 Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**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	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**