REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/12/2025

Point n° 06 – 10h40

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Henri Van Hamme 89

Objet de la demande : Mettre en conformité la terrasse en intérieur d'îlot (1er étage)

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

Motif principal de l'enquête :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

L'enquête publique se déroule **du 24/11/2025 au 08/12/2025 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Vu que le bien se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :
Vu qu'un permis d'urbanisme n° 5531 a été octroyé, en date du 10/05/1949, pour construire un 2ème étage ;
Vu qu'un permis d'urbanisme n°2012-114-10 a été octroyé, en date du 21/05/2013, pour transformer un immeuble d'appartements et augmenter le nombre de logements de 3 à 4 ;
Vu qu'un permis d'urbanisme n° 2015-8-10 a été octroyé, en date du 14/04/2015, pour rehausser le toit d'un immeuble de logements ;
Vu qu'un permis de lotir n°PL-148 a été octroyé, en date du 24/03/2015, pour lotir deux parcelles en 3 lots ;

Considérant que la situation existante de fait présente des discordances par rapport à la situation de droit en ce que, depuis 2020 (cfr. vues aériennes BruGIS), l'emprise de la terrasse couvre l'entièreté de la toiture du rez-de-chaussée ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la terrasse en intérieur d'îlot (1er étage) ;
Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- le réaménagement de la terrasse en prévoyant un retrait latéral de 1,10 m par rapport au mitoyen droit et un retrait de 2,00 m par rapport à la façade arrière ;

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/11/2025 au 08/12/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :
Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du rez-de-chaussée était prévu depuis les permis d'urbanisme n°2012-114-10 et n°2015-8-10 ;
Considérant que par rapport aux précédents permis d'urbanisme, et au vu de la configuration de l'intérieur de l'îlot, l'augmentation de la profondeur de la terrasse est acceptable ;
Considérant que le retrait latéral droit de 1,10 m est insuffisant en ce qu'il crée une servitude de vue et que l'installation d'écran (brise-vues) reste nécessaire ;
Considérant que, conformément aux prescriptions du Code Civil, il y a lieu de respecter un retrait latéral de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne droite ou obtenir une servitude de vue opposable aux tiers (enregistrement d'un acte notarié) ;
Considérant que la limite de la terrasse peut se matérialiser par un garde-corps (hauteur de 1,10 m) et/ou des bacs à plantes ;
Considérant qu'il y a lieu de supprimer les écrans (brise-vues) ;

Avis : FAVORABLE unanime sous conditions en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU)

Conditions :

1. respecter un retrait latéral de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne droite ou obtenir une servitude de vue opposable aux tiers (enregistrement d'un acte notarié),
2. remplacer les écrans par des garde-corps (hauteur de 1,10 m) et/ou bacs à plantes.

Ces conditions ont pour conséquence que le collège des bourgmestre et échevins devra faire application de l'article 191 du CoBAT (demande de modifier les plans). Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/1, peut notifier le collège des bourgmestre et échevins, de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandé.
A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès du collège des bourgmestre et échevins. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- **de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus;**
- **d'indicer et de dater les modifications ;**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS…).**