

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39116

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/11/2025

### 5. Dossier PU-39116 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Julie Rodriguez Lopez</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE FIK GUIDON 14</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation d'une véranda en façade arrière, l'aménagement du grenier en deux chambres ainsi que le remplacement des châssis en façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Julie Rodriguez Lopez pour la régularisation d'une véranda en façade arrière, l'aménagement du grenier en deux chambres ainsi que le remplacement des châssis en façade avant, **Rue Fik Guidon 14** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/10/2025 au 11/11/2025** pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend une maison unifamiliale R+1+T ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation d'une véranda en façade arrière ; que celle-ci dépasse la profondeur du voisin de gauche de 3,00m et la profondeur légale du voisin de droite, le plus

profond, de 68 cm sans dépasser la situation de fait de ce même voisin ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet contribue à améliorer le confort d'une maison unifamiliale ; que la dérogation est contenue ; que la profondeur totale, de 14,20m, projetée reste acceptable pour le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que les photos laissent apparaître que la corniche et la descente d'eau de pluie (DEP) de la véranda sont déportées vers le voisin de gauche, ce qui n'est pas très esthétique et est incommodant pour ce voisin ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition qualitative pour la récolte d'eau de pluie de la véranda ;

Considérant quant à l'aménagement du grenier en deux chambres ; qu'il répond au Titre II du RRU et peut, dès lors, être accepté ;

Considérant que la demande porte aussi sur le remplacement des châssis en façade avant de bois à PVC de ton blanc ; que ceci est regrettable mais reste acceptable hors ZICHEE ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article unique

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Faire une proposition plus esthétique et moins incommode pour le voisin pour la corniche et la descente d'eau de pluie de la véranda (éventuellement, envisager la déconnexion entre les 2 descentes d'eau de pluie existante)

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 4 – profondeur*

*est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE