

17 APR. 2026

**URB/21080 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer une maison unifamiliale en un immeuble de 2 logements, ainsi que mettre en conformité l'extension arrière ; Rue des Deux Tours 108 ;
introduite par Monsieur Younes Ouadi Avenue de la Ferme Rose 9 bte B 35 à 1180 Uccle.**

AVIS

Vu la demande de Monsieur Younes Ouadi , Avenue de la Ferme Rose 9 bte B 35 à 1180 Uccle visant à transformer une maison unifamiliale en un immeuble de 2 logements, ainsi que mettre en conformité l'extension arrière, situé Rue des Deux Tours 108 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge à

- l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) – annexe au rez
- l'art. 3 du titre II du RRU (superficie minimale) – pour la chambre 1 du duplex

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 16/03/2026 au 30/03/2026 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant que le bien a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ayant comme objet la création d'une annexe au rez-de-chaussée en 1996 ;

Considérant que le volume réalisé est plus profond d'1m31 par rapport à la situation légale ; que d'après les orthophotoplans sur brugis la construction date d'entre 2004 et 2009 ;

Considérant cependant qu'il s'agit déjà du volume le plus profond par rapport aux constructions voisines en situation de droit ;

Considérant que le placement d'une fenêtre de toit ainsi que la réalisation d'une nouvelle façade arrière majoritairement vitrée vont apporter un maximum d'éclairage naturel au logement de ce côté;

Considérant que la demande a également pour but de diviser la maison unifamiliale en 2 logements ;

Considérant l'appartement 1 chambre au rez-de-chaussée ;

Considérant que la chambre est située en façade avant, le wc et la salle de bain au milieu de la construction, et les pièces de vie en façade arrière ;

Considérant que grâce à la nouvelle profondeur, le séjour dispose d'une superficie de 37m², bien au-delà du minima imposé par le titre II du RRU ; que celui-ci donne directement sur le jardin ;

Considérant le triplex 2 chambres situé au 1^{er}, 2^{ème} étage et dans les combles ;

Considérant que les pièces de vie sont situées au 1^{er} étage et les 2 chambres avec une salle de bain au 2^{ème};

Considérant que la première chambre fait 13,02 m² au lieu de 14 m² imposées par le titre II du RRU et qu'elle est difficilement aménageable au vu de la hauteur sous plafond;

Considérant que pour la salle de bain au rez-de-chaussée, la hauteur limitée à cause de la cage d'escalier la rend peu pratique ;

Considérant que la terrasse proposée n'est pas conforme au code civil et que le claustra proposé n'est pas une solution pérenne et non conforme à la législation ;

Considérant que la dérogation au titre I du RRU (profondeur de bâtisse) est acceptable ;

Considérant que la maison a une superficie habitable de moins de 200 m² ;

Considérant que lors de la division d'un bien, il est souhaitable que le logement comprenant plusieurs chambres puisse jouir du jardin ;

Considérant que le caisson à volets en PVC est visible au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'afin de proposer un aspect visuel plus qualitatif de la façade avant il y a lieu de l'enlever ;

Considérant qu'il y a lieu de remplacer la porte en PVC par une porte en bois moulurée dans le respect de la typologie de la façade ;

Considérant que le local vélo est situé au sous-sol, à l'arrière ;

Considérant que grâce au garage, le niveau du sous-sol profite d'un accès de plein pied depuis la rue ;

Considérant par conséquent qu'il conviendrait de donner un accès au local vélo plus directe depuis le garage ;

AVIS Défavorable (unanime)

