

## Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

### Commission de Concertation séance du 11 février 2009 objet n°04

**Dossier 16-38.664-08 - Enquête n°3592/09**

**Demandeur : M. THUY Edouard**

**Situation : Avenue Docteur Decroly, 23**

**(Objet : une régularisation visant la transformation de mansardes en appartement)**

### AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande porte sur une régularisation visant la transformation de mansardes en appartement ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de profondeur de la construction (Titre I, chap. II, art. 4, §1, 2°) et d'esthétique de construction ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

- La maison d'habitation mitoyenne, est de gabarit R+3+Toiture plate. Elle compte, en situation existante de droit, 3 logements répartis au rez-de-chaussée et aux étages. Le grenier, mansardé, compte des greniers. Ce volume n'est pas continu sur toute la profondeur de la bâtisse, se limitant au corps de bâtisse principal, le solde étant consacré à une plate forme ;
- La maison, à l'instar des immeubles voisins, dispose d'annexes et la zone de recul est aménagée en jardinet ;

Considérant que le projet :

- Vise la régularisation de l'affectation des combles en logement supplémentaire, ce qui porte le nombre d'unités à 4 ;
- Vise la régularisation d'une extension à l'arrière, située au 3<sup>ème</sup> étage, sur une profondeur de 2,80mètres, distancée de 1,80m par rapport au mitoyen de gauche, et à proximité de la mitoyenneté de droite ;
- Aménage une cuisine dans cette nouvelle extension, dans le prolongement du salon ;

Considérant l'avis favorable du SIAMU du 10/09/2008 ;

Considérant que les logements disposent de suffisamment d'espaces individuels en caves ;

Considérant que néanmoins, le logement réalisé compte 2 chambres à coucher de +/- 6m<sup>2</sup> et faiblement éclairées ;

Considérant que l'extension, dérogeant au Règlement Régional d'Urbanisme en terme de profondeur, vis à vis des biens voisins, présente d'importantes carences en ce qui concerne l'isolation et l'esthétique ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la véranda est insuffisante au regard des normes d'habitabilité édictées par le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que, de plus, elle génère de nombreuses vues directes et indirectes vers les biens mitoyens ;

Considérant que la véranda ne répond pas au Code Civil ;

Considérant qu'il serait plus approprié d'envisager un logement de 1 chambre ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis émis au cours de la procédure.

**AVIS FAVORABLE** à condition :

- de modifier l'aménagement en créant une seule chambre dont la dimension doit tendre à la norme d'habitabilité du R.R.U. (14 m<sup>2</sup>) ;
- de remplacer la véranda par une construction conforme aux normes de la PEB, à la hauteur sous plafond du RRU et respectant le Code Civil ;
- de satisfaire au bon aménagement des lieux, en modifiant et en complétant la demande en application de l'article 191 du CoBAT.