**URB/20784 : Demande de permis d'urbanisme pour Réaménager un bien existant et créer un troisième logement - Réaménager un bien existant et créer un troisième logement; Rue de l'Union 34 - 36 ;
introduite par Monsieur et Madame Hamza - Hülya SAHBAZ - BOZDEMIR Rue de l'Union 34-36 1210 Bruxelles.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur et Madame Hamza - Hülya SAHBAZ - BOZDEMIR , Rue de l'Union 34-36 à 1210 Bruxelles visant à Réaménager un bien existant et créer un troisième logement, situé Rue de l'Union 34 - 36 ;

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

Considérant que la demande déroge à :

* art. 6 Toiture (hauteur) ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE) ;

Considérant que la demande porte sur la démolition de l’atelier en fond de parcelle, la rénovation lourde de 2 maisons unifamiliales en mauvais état avec démolition complète de la façade arrière ainsi qu’avec une réorganisation des fenêtres en façade à rue avec suppression d’une porte d’entrée ;

Considérant que le nombre de logements passe de 2 en situation légale à 3 ;

Considérant que cette modification ne génère pas une densification trop importante de la parcelle ;

Considérant que la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol est de 285,50 m2 ;

Considérant que l’implantation des nouvelles constructions au niveau du rez-de-chaussée dépasse légèrement les ¾ de la parcelle ;

Considérant que le jardin à l’arrière de la parcelle reste totalement perméable (pavés drainants et pleine terre) ;

Considérant qu’en hauteur l’annexe au 2ème étage dépasse de 70cm l’annexe la plus haute du voisin de numéro 32 ;

Considérant cependant que ce dépassement n’est pas trop important et que le profil du projet suit principalement les profils des voisins existants ;

Considérant que pour le reste la demande est conforme au titre I du RRU en terme de gabarit ;

Considérant que la demande vise également à isoler une partie de la façade avant autour de la porte d’entrée ainsi que la façade arrière ;

Considérant que le mur nouvellement construit à l'endroit de la porte d’entrée est isolé mais reste dans l’alignement ;

Considérant que ceci améliore le confort énergétique de l’immeuble ;

Considérant que la chambre numéro 3 du duplex de 3ème étage a une superficie de 6,50 m2 au lieu de 9 m2 ;

Considérant qu’il est possible de transformer ce local en bureau ou dressing ;

Considérant la superficie généreuse des séjour pour les 3 logements ;

Considérant que l’appartement au rez-de-chaussée et le duplex du 2ème étage disposent d’un espace extérieur ;

Considérant qu’au vue de la taille du séjour de l’appartement au 1er étage de 48,10 m2, il est possible de prévoir une terrasse sans vue directes sur les voisins, du côté de numéro 38;

Considérant que les 2 terrasses du logement duplex sont reculées par rapport aux voisins de droit et de gauche ;

Considérant le séjour traversant de ce logement qui donne sur les 2 façade de l’immeuble ;

Considérant que le local vélo fait 4,9 m2 ;

Considérant que cette superficie est trop petite pour un immeuble de 3 logements avec 7 chambres ;

Considérant que la façade avant sera réorganisée ;

Considérant que la nouvelle disposition des baies au rez-de-chaussée les uniformise avec les autres étages de la façade ;

Considérant que le bois de ton anthracite pour les châssis de la façade avant est conforme au règlement communal d’urbanisme ;

Considérant qu'une demande similaire pour ce bien a été introduite et refusée en 2019 ;

Considérant que cette nouvelle demande suit les remarques de la CC en réduisant le nombre de logements de 4 à 3, et en proposant un gabarit beaucoup moins important et en accord avec les gabarits voisins ;

Considérant que la légende et la note explicative ne renseignent pas sur la création d’un nouvel escalier, et ne précise pas celui qui est conservé ou non ;

Considérant que la terrasse au 3ème étage risque de créer un effet mirador

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* requalifié la chambre 3 au 3ème étage comme bureau, dressing..
* prévoir un local vélo/poussette d’environ 2 m2/ vélo et 1 vélo/ chambre
* se conformer au code civil pour les terrasses
* prévoir un revêtement qualitatif pour les parties inaccessibles des terrasses et un garde-corps autour de la partie accessible.
* Supprimer la terrasse au 3ème étage qui fait un effet mirador.
* Prévoir un enduit lisse de nuance claire en façade avant, conforme à la palette de couleur.