**URB/20412 : Demande de permis d'urbanisme pour démolir un bâtiment et reconstruire un immeuble de 6 logements ; Rue Brialmont 27 - 27A**
**introduite par Monsieur Ioan Sauca Chaussée de Wavre 261 bte 3e à 1050 Ixelles.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Ioan Sauca , Chaussée de Wavre 261 bte 3e à 1050 Ixelles visant à démolir un bâtiment et reconstruire un immeuble de 6 logements, situé Rue Brialmont 27 - 27A ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du portant les références 2019.0303, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que le projet tombe sous l' application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et sous l' application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que le projet déroge aux :

- art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable
- art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction
- art. 6 du titre VIII (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)
- art. 10 du titre IIdu RRU (éclairement naturel )
- art. 8 du titre IIdu RRU WC ;
- art.4 du titre II du RRU du titre II (hauteur sous plafond)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 30/09/2019 au 14/10/2019 et que 3 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur le gabarit trop important, la perte d'ensoleillement sur les terrains voisins, le manque d'intégration urbanistique dans le quartier et le problème de places de stationnement ;

Considérant que la demande vise à démolir un bâtiment de 3 niveaux plus toiture, implanté sur toute la parcelle mais avec un recul à partir du 1er étage de 2m qui permet d'apporter de la lumière au cœur de la parcelle ;

Considérant que l'immeuble se situe au sud de l'îlot ;

Considérant que la construction sur 6 niveaux sur l'intégralité de la parcelle risque de provoquer une perte de luminosité dans tout l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'immeuble est entouré rue Brialmont par une maison unifamiliale et 1 jardin ;

Considérant que la maison à l'angle de la rue Brialmont et de la rue du Méridien se dispose sur 3 niveaux avec une toiture à mansard ;

Considérant que le bâtiment se situe à l'arrière de la tour Galilée qui apporte déjà beaucoup d'ombre dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il ne convient pas, en terme de gabarits de s'aligner sur le bâtiment le plus haut mais bien de s'accorder avec les gabarits de l'ensemble des immeubles voisins ;

Considérant que les dérogations en terme de gabarits sont fort importantes ;

Considérant que le bâtiment à démolir ne comportait qu'un seul logement ;

Considérant que la présente demande envisage de créer 6 logements (un logement 1chambre pour PMR au rez-de-chaussée, 1 studio et 1 appartement 1 chambre au 1er, 1 appartement 2 chambres aux 2ème et 3ème étage et 1 appartement duplex 3 chambres aux 4ème et 5ème étages) ;

Considérant que l'appartement au rez-de-chaussée déroge en terme de superficie nette éclairante ;

Considérant que celui-ci est situé au rez-de-chaussée et risque d'être fort sombre ;

Considérant que pour les WC et salles de bains des appartements du 1er, 2ème et 3ème étages ainsi que celle du rez-de-chaussée s'ouvrent systématiquement dans la pièce de vie ;

Considérant que les logements sont mono orientés;

Considérant que tous les niveaux, à l'exception du rez-de-chaussée, ont une hauteur sous plafond de 2,45m ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble neuf et qu'il convient de respecter des normes d'habitabilité du RRU;

Considérant la trop grande densification en terme de logements ;

Considérant que l'immeuble ne dispose pas de parking ;

Considérant la sur-saturation des emplacements de parking sur la voie publique et le fait que de nombreux emplacements de stationnement ont été supprimés dans le quartier lors de la création de l'itinéraire cyclable sur la petite ceinture ;

Considérant qu'il s'agit d'une démolition-reconstruction et que l'ensemble de la parcelle est imperméabilisée ;

Considérant que le demandeur prévoit une toiture verte en mais que ce dispositif ne compense pas l'imperméabilisation total de la parcelle ;

Considérant qu'il convient d'améliorer les intérieurs de l'îlot ;

Considérant que l'immeuble se situe au croisement de la rue du Méridien ;

Considérant que celle-ci est bordée de nombreux immeubles à caractère patrimonial ;

Considérant que les façades proposées ne s'accordent pas avec les caractéristiques urbanistiques des immeubles avoisinants ;

Considérant l'absence de rapport d'un ingénieur en stabilité pour justifier la démolition;

Considérant l'absence d'étude d'ensoleillement;

Considérant l'exiguïté du local vélo ;

**AVIS Défavorable (unanime)**