**URB/20623 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformer un immeuble unifamilial en 2 logements ; Rue Brialmont 27 – 27 A
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 Transformer un immeuble unifamilial en 2 logements, situé Rue Brialmont 27 Rue Brialmont 27A ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones 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 2019/0303/3, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 et que 5 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur la rehausse du mur d’une terrasse et les problèmes de vues directes ainsi que sur la piètre qualité des matériaux choisis (châssis en PVC) ;

Considérant que la présente demande fait suite à une précédente demande du même propriétaire qui visait à démolir l’immeuble et à reconstruire un bâtiment de 6 niveaux ;

Considérant que cette demande a fait l’objet d’un refus de permis d’urbanisme en date du 25/10/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à rénover profondément le bâtiment existant en conservant les murs extérieurs et en transformant la toiture à versant en un étage supplémentaire à toiture plate ;

Considérant qu’en situation légale, il s’agit d’un bien unifamilial;

Considérant que la présente demande vise à créer un bureau pour le propriétaire au rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres au 1er étage et 1 duplex 3 chambres dans les étages ;

Considérant que la demande vise également à démolir la dépendance (écurie) ;

Considérant qu’en façade avant, cette dépendance à une hauteur de 5,80 m en façade avant et que celle-ci sera rehaussée à 7,5 m ;

Considérant qu’actuellement il ne s’agit pas d’un volume plein ;

Considérant que 1,75 m de cette rehausse est un garde-corps pour la terrasse du duplex ;

Considérant que le projet envisage l’installation d’une citerne et d’un groupe hydrophore ;

Considérant que la toiture plate sera végétalisée ;

Considérant la qualité architecturale de l'immeuble existant et des immeubles avoisinants ;

Considérant que les châssis proposés sont en PVC ;

Considérant que les portes de garage dénaturent la façade avant;

Considérant qu'il convient de maintenir les baies au rez-de-chaussée ainsi que l'oriel au 1er étage;

**AVIS Défavorable (unanime)**

* tel que présenté