**URB/20623 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformer un immeuble unifamilial en 2 logements (plans modificatifs) ; Rue Brialmont 27 - 27A ;
introduite par Monsieur Ioan Sauca Chaussée de Wavre 261 bte 3e 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 - 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 favorable conditionnel du Collège des bourgmestre et Echevins en date du 21/09/2021 ;

Vu l’avis défavorable de la commission de concertation sur le projet tel que présenté en date du 24/09/2021 ;

Considérant que lors de la première enquête publiques, les réclamations portaient 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 l’avis défavorable de la commission de concertation portait sur les points suivants :

Piètre qualité des matériaux proposés (PVC)

Mauvaise intégration dans le bâti existant d’une grande qualité architecturale

Demande de maintien de l’oriel et des baies existantes

Rehausse trop importante de la dépendance

Portes de garage en façade avant qui dénaturent la façade

Considérant que le demandeur a produit, d’initiative, des plans modificatifs, en date du 05/01/2022 (art.126/§1er du CoBAT) :

- que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d’instruction ;

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 31/01/2022 au 14/02/2022 et que 1 observation et/ou demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que les inquiétudes des voisins portent sur le problème de vues directes ;

Vu l’acte notarié portant sur les servitudes de vues produit par le demandeur ;

Considérant que la demande modifiée vise à créer deux appartements duplex ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée il est prévu de créer un local vélos pouvant accueillir 7 vélos ;

Considérant que chaque logement dispose de son entrée particulière ;

Considérant que 3 baies de fenêtres seront recréées au rez-de-chaussée, semblables aux baies d’origine ;

Considérant que le volume actuel de l’écurie sera maintenu dans sa configuration actuelle ainsi que l’oriel au 1er étage ;

Considérant que le rajout d’un étage en toiture s’intègre bien dans l’alignement général des bâtiments avoisinants ;

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

Considérant que la toiture plate sera végétalisée ;

Considérant que les châssis prévus seront en bois peints en blanc et que les couleurs proposées pour la façade sont conformes à la palette de couleur du RCU ;

Considérant que même s’il existe une servitude de vue, il convient pour la terrasse au 1er étage de prévoir derrière le garde-corps, des bacs à plantes (bambous par exemple) afin de préserver une certaine intimité vis-à-vis du 15 rue du Méridien ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* prévoir, derrière le garde-corps, des bacs à plantes (bambous par exemple)