**URB/20970 : Demande de permis d'urbanisme pour Permis d’urbanisme portant sur la rénovation en profondeur d’un immeuble de rapport qui tombe en ruine ; Rue de la Rivière 15;
introduite par Monsieur Orhan Gülünay Avenue des Alouettes 34 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Orhan Gülünay , Avenue des Alouettes 34 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre visant à rénover en profondeur un immeuble de rapport qui tombe en ruine., situé Rue de la Rivière 15 ;

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 ;

Considérant que le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)**. ;

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 13/02/2025 portant les références CP-1984-0896-2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

* règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses (matériau et couleur de façade)
* Art. 13 du titre I du RRU Maintien d'une surface perméable ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant qu’en situation légale, le bâtiment se compose de 3 logements et d’un commerce (carrée) au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien est inhabité depuis de nombreuses années et connait de nombreux problèmes de stabilité ;

Considérant que la présente demande vise à réhabiliter le bien en effectuant des travaux de stabilité et d’amélioration des logements ;

Considérant que la petite cour au rez-de-chaussée a été construite en infraction afin de fournir des sanitaires à tous les étages ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle (angle) et que cette construction est conforme au titre I du RRU en termes de gabarits ;

Considérant d’en terme de gestion des eaux pluviales, la taille et la situation de cette petite cour n’était pas de nature à être perméabilisée ;

Considérant qu’il est prévu une toiture végétalisée sur la partie plate du toit ;

Considérant que la toiture sera légèrement rehaussé afin de créer une chambre supplémentaire en duplex avec l’appartement du 3ème étage ;

Considérant que ceci augmentera la mixité de l’offre de logement ;

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée a une destination légale de « carrée » mais que sur les plans de situation projetée il n’est pas précisé le type de commerce ;

Considérant l’absence de local vélos, que même s’il s’agit d’une situation existante légale il y aurait lieu de prévoir un local vélos ;

Considérant que le bâtiment d’inspiration néoclassique s’inscrit dans un contexte cohérent avec de nombreuses maisons de même typologie architecturale; qu’il y a lieu d’en conserver les caractéristiques ;

Considérant qu’il y a dès lors lieu de prévoir des châssis en bois respectant la typologie néoclassique, à savoir tripartite avec deux ouvrants et une imposte ;

Considérant que la demande prévoit également d’isoler la façade avant à partir du 1er étage avec la pose d’un isolant de 12 cm d’épaisseur recouvert de briquettes rouges ;

Considérant que l’utilisation de briquettes en façade avant est contraire à l’article 2 chapitre I du titre II du RCU et ne respecte pas la typologie néoclassique du bien;

Considérant que la couleur proposée n’est pas reprise dans la palette de couleur autorisée annexée au RCU;

Considérant dès lors qu’il y a lieu de poser un enduit sur isolant à faux joints de teinte claire ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Préciser le type de commerce au rez-de-chaussée
* Prévoir un local vélo
* Prévoir des châssis en bois mouluré à division tripartite avec double ouvrant et imposte
* Prévoir un enduit de teinte claire avec faux joints conforme au RCU