

URB/20916 : Demande de permis d'urbanisme pour démolir 4 immeubles et contruire un nouvel immeuble de 20 unités de logements + salle polyvalente + 10 parking en sous sol ; Rue de la Pacification 29 – 31 – 33 – 35 ; introduite par Monsieur Levon Mouradian Willem van Vlasselaerstraat 15 à 3061 Bertem.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Levon Mouradian , Willem van Vlasselaerstraat 15 à 3061 Bertem visant à Démolir 4 immeubles et construire un nouvel immeuble comprenant 16 unités de logement, situé Rue de la Pacification 29 Rue de la Pacification 31 Rue de la Pacification 33 Rue de la Pacification 35 ;

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 la demande ne se situe dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 10/09/2024 ;

Vu l'avis favorable conditionnel à la majorité de la commission de concertation (abstention d'Urban DU) en date du 20/09/2024 ;

Considérant que, suite à l'avis défavorable du SIAMU, le demandeur a introduit des plans modificatifs;

Vu les plans modificatifs introduits en avril 2025 ;

Vu les avis favorables du Collège en date du 18/04/2025 et 15/04/2025 sous conditions d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;

Vu l'avis défavorable à la majorité de la commission de concertation en date du 18/04/2025 ;

Vu l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué en date du 23/05/2025 ;

Considérant que le demandeur a, d'initiative, produit de nouveaux plans modificatifs en date du 4 novembre 2025, conformément à l'article 126/§1er du CoBAT, et que la demande modifiée a été soumise à nouveau aux actes d'instruction ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 24/11/2025 au 08/12/2025 et qu'aucune observation ni demande d'audition n'a été introduite;

Considérant l'avis favorable conditionnel du Collège en date du 09/12/2025 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 16/01/2026 ;

Vu la décision du demandeur, en date du 22/01/2026 d'introduire des plans modificatifs suite à l'avis défavorable des pompiers et à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation ;

Considérant que le demandeur a, d'initiative, produit de nouveaux plans modificatifs en date du 8 juillet 2026, conformément à l'article 126/§1er du CoBAT, et que la demande modifiée a été soumise à nouveau aux actes d'instruction ;

Considérant que la demande comporte des dérogations aux dispositions du Règlement régional d'urbanisme, à savoir :

- à l'article 6 du Titre I (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- à l'article 4 du Titre I (profondeur de la construction) ;
- à l'article 5 du Titre I (hauteur de la façade avant) ;

Considérant que la demande tombe sous l'application :

- de l'article 207, §3, du CoBAT (bien repris à l'inventaire) ;
- de la prescription générale 0.6 du PRAS relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS relative aux 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 24/08/2026 au 18/09/2026 et qu'une observation a été introduite;

Considérant que cette observation porte sur les problèmes de stabilité que l'immeuble pourrait engendré dans le quartier (liés à la nappe phréatique), la perte de luminosité dans la rue et les problèmes liés à la mobilité ;

Considérant que lors de la dernière concertation les conditions suivantes avaient été émises :

Sécurité incendie et autorisations complémentaires

•Introduire l'ensemble des documents nécessaires afin de permettre à l'instance délivrante de solliciter un nouvel avis auprès du SIAMU ;

•Introduire une demande de permis d'environnement pour le parking de 11 emplacements ;

Volumétrie et gabarit

•Supprimer un étage dans le corps du bâtiment afin de respecter un gabarit maximal de R+3 avec un étage en retrait ;

•Ne pas prévoir, aux étages, d'espaces extérieurs en saillie, tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Stationnement des vélos

- Prévoir des arceaux de type « U inversé » pour le stationnement des vélos ;
- Aménager les espaces de stationnement pour vélos sur la base d'une superficie minimale de 2 m² par vélo ;
- Supprimer l'espace de stationnement pour vélos prévu dans la zone de cours et jardin ;

Zone de cours et jardin

- Ne pas autoriser l'utilisation de la zone de cours et jardin à des fins commerciales ;
- Prévoir un accès direct, aisé et utilisable par l'ensemble des habitants de l'immeuble vers la zone de cours et jardin.

Considérant qu'en terme de sécurité incendie, la demande modifiée a été transmise au SIAMU ;

Considérant qu'en ce qui concerne le parking, il y a une incohérence entre le formulaire et les plans, à savoir 10 dans le formulaire et 8 sur les plans ;

Considérant qu'en terme de volumétrie, les plans modifiés prévoient 1 étage de plus alors que la commission de concertation avait demandé de diminuer encore le gabarit ;

Considérant le maintien des espaces en saillie en façade avant et façade arrière ;

Considérant qu'un logement supplémentaire a été rajouté, passant de 19 à 20 et réparti de la manière suivante : (3 studios, 6 appartements 1 chambre, 8 appartements 2 chambres et 3 appartements 3 chambres) ;

Considérant qu'il est prévu, semble-t-il, un Horeca au rez-de-chaussée à la place de la salle polyvalente ;

Considérant que, sur le principe, la démolition des immeubles existants et la reconstruction d'un immeuble de logements est compatible avec l'affectation en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que les études de sol et les notes de stabilité démontrent que la rénovation des bâtiments existants présente des contraintes techniques majeures, de nature à justifier le recours à une démolition-reconstruction ;

Considérant cependant les nombreuses versions du projet et l'absence de clarté sur les modifications effectivement introduites ;

Considérant que les demandes de la commission de concertation précédente n'ont pas été rencontrées, essentiellement en terme de gabarits ;

AVIS Défavorable (unanime)