**URB/20916 : Demande de permis d'urbanisme pour démolir 4 immeubles et reconstruire un nouveau immeuble de 19 unités de logements + salle polyvalente + 11 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**

**avis défavorable majoritaire (Urban DU , Urban DPC et BE)**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à démolir 4 immeubles et reconstruire un nouveau immeuble de 19 unités de logements + salle polyvalente + 11 parking en sous-sol., situé Rue de la Pacification 29 - 35 ;

Vu l’avis défavorable du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 31/08/2024 portant les références CP.1983.1361/6, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

* à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne),
* à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant),
* à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande tombe sous l’application :

* de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ,
* de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
* application application de la prescription générale0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 et que 7 observation(s) et/ou demande(s) à être entendu a (ont) été introduite(s) ; que ces 7 remarques sont des soutiens au projet ;

Vu la demande de permis d’urbanisme introduite en 2021 qui a reçu un avis défavorable de la CRMS en particulier pour la démolition du 35 rue de la Pacification ;

Considérant que le projet prévoit la démolition complète des immeubles n°29 à 35 rue de la Pacification, en vue de construire un immeuble neuf de gabarit R+5 avec étage en retrait, comprenant 19 logements de typologie variée (studios, 1, 2 et 3 chambres), un espace polyvalent, 11 emplacements de parking en sous-sol, et un total de 51 emplacements vélo ;

Considérant que ce projet, bien que modifié par rapport aux versions antérieures, maintient un gabarit supérieur à celui recommandé par le Fonctionnaire Délégué (R+3+toiture avec retrait), et déroge à plusieurs articles du RRU (hauteur, profondeur, toiture) ;

Considérant que le demandeur justifie la démolition par l’instabilité des bâtiments existants, mais que les rapports techniques fournis ne démontrent pas l’impossibilité de stabiliser ou rénover ces structures au moyen de techniques classiques (micropieux, reprise en sous-œuvre, confortement), et qu’aucune étude comparative de solutions alternatives n’a été réalisée ;.

Considérant qu’il ressort de l’analyse des études, les éléments suivants ;

* que les planchers en bois de l’immeuble n°35 présentent des affaissements atteignant jusqu’à 12 cm, rendant l’utilisation résidentielle complexe sans rénovation majeur ;
* que des fissures visibles ont été observées dans les murs porteurs des immeubles n°33 et n°31, traduisant une instabilité structurelle persistante, possiblement évolutive ;
* que la mise en œuvre d’une dalle béton dans les immeubles sis au n°33 et 31 a entrainé un soulèvement du sol de cave, ainsi que des tassements supplémentaires au niveau des murs mitoyens ;
* que les calculs de charges montrent que les tassements prévus (4,5 à 5,5 cm) dépassent les limites admissibles (2,5 cm), risquant d’endommager la structure des bâtiments ;
* que les murs de fondation des immeubles présentent une dégradation avancée, avec un lessivage du mortier chaux, compromettant leur stabilité à long terme ;
* que toute rénovation majeure nécessiterait des solutions techniques adaptées, telles que le renforcement des fondations ou l’allègement des charges, pour éviter d’aggraver les problèmes structurels existants ;

Considérant que le rapport d’essai de sol semble être réalisé sur deux essais de pénétration statique espacés de seulement quelques mètres n’offrant pas un maillage suffisant pour caractériser avec précision les variations latérale de portance en milieu urbain dense à forte hétérogénéité géotechnique ;

Considérant que ce même rapport ne fournit ni profil lithologique détaillé, ni paramètres mécaniques dérivés (cohésion, angle de frottement interne, module de compressibilité), ni essais pressiométriques ou carottages, ce qui limite la fiabilité des calculs de portance, de tassement différentiel et de stabilité à long terme ;

Considérant que la mesure du niveau de la nappe phréatique repose uniquement sur des observations ponctuelles au moment du sondage, sans piézométrie étalée dans le temps, ce qui peut générer une sous-estimation des effets hydromécaniques, notamment en contexte urbain profond ou en cas de sol remblayé ;

Considérant que les rapports de stabilité ASKA (2022 et 2024) et le diagnostic structurel BGS (2023) identifient une surcharge structurelle significative liée au remplacement des planchers en bois par des dalles en béton (passage d’environ 40 kg/m² à 450–500 kg/m²), ainsi qu’à l’installation de bacs de plantation de 1,20 m de hauteur en pleine terre, sans fondations propres, sur toute la longueur du mitoyen gauche du bâtiment n°35 ;

Considérant que cette surcharge est corrélée, dans les rapports ASKA, à un soulèvement du sol de la cave des immeubles n°31 et 33, et à des tassements supplémentaires constatés sur les murs mitoyens ;

Considérant toutefois que ni ASKA ni BGS ne proposent de modélisation mécanique (éléments finis, répartition de charges, transferts différentiels) ni de quantification précise de la surcharge (poids volumique réel des matériaux, taux d'humidité, durée d’exposition), ce qui limite la démonstration technique de l’irréversibilité des effets ;

Considérant que les calculs de tassement réalisés par ASKA en 2022 sur base du rapport de sol précité prévoient des déformations verticales de l’ordre de 4,5 à 5,5 cm, dépassant la limite généralement admise de 2,5 cm, mais sans intégration d’une étude de remédiation structurelle, ni prise en compte d’alternatives comme les micropieux, les semelles filantes renforcées ou les techniques d’allègement ciblé ;

Considérant que le rapport ASKA de janvier 2024 constate une aggravation mesurable de ces tassements (2 cm supplémentaires en 19 mois sur les planchers du n°35), sans modification structurelle pendant la période considérée, ce qui suggère une instabilité structurelle toujours active ;

Considérant que le rapport de BGS repose sur un audit visuel réalisé en octobre 2023, sans sondage destructif, ni mesures instrumentées (tels que fissuromètres, extensomètres ou campagnes de nivellement différentiel), ce qui limite la capacité à quantifier l’évolution des mouvements structurels dans le temps ;

Considérant que l’hypothèse avancée par BGS d’un affaissement causé par le remblaiement de l’ancienne cave mitoyenne, combinée à la surcharge par des bacs à plantes, est plausible, mais n’est pas étayée par une étude géotechnique complémentaire sur la nature et la portance du remblai en place ;

Considérant que l’audit BGS conclut à l’impossibilité de réutiliser la structure existante pour accueillir un projet résidentiel conforme aux normes actuelles (PEB, acoustique, sécurité incendie, flèche admissible), mais ne propose ni phasage alternatif, ni étude de maintien partiel, ni stratégie de stabilisation progressive, ce qui constitue une limite méthodologique importante ;

Considérant que les différents rapports convergent sur l’existence de désordres structurels avérés (fissures actives, affaissement, bombement de sol, inclinaison des planchers), mais qu’aucun ne propose ou n’évalue des alternatives techniques classiques dans des contextes similaires (reprise en sous-œuvre par micropieux, ceinturage des murs porteurs, renforcement par chaînage ou par longrines périphériques, stabilisation par injection de résine, etc.) ;

Considérant que si les rapports d’ingénieurs signalent une dégradation avancée des murs de fondation, notamment par le lessivage du mortier de chaux, ils ne démontrent pas le caractère irréversible de ces dégradations, alors même qu’il existe des techniques éprouvées de restauration et de consolidation compatibles avec les matériaux anciens, telles que le rejointoiement à la chaux, l’assainissement des maçonneries et le renforcement des assises ;

Considérant que dans de nombreux cas comparables en milieu urbain ancien, des rénovations lourdes, bien que techniquement exigeantes, peuvent être rendues viables à travers des stratégies d’intervention différenciées et ciblées, adaptées aux contraintes du bâti existant, à fortiori lorsque des éléments patrimoniaux ou des façades mitoyennes sont à conserver ;

Considérant que la démolition, bien qu’offrant une remise à neuf des structures, constitue une opération lourde, irréversible et impactante, tant du point de vue économique, patrimonial qu’environnemental, et qu’elle doit être précédée d’une démonstration rigoureuse de l’impossibilité technique et économique de toute autre solution de sauvegarde ou de stabilisation ;

Considérant en conséquence que les rapports fournis à ce jour, bien qu’utiles, argumentés et étayés, ne permettent pas de conclure à l’impossibilité formelle et définitive d’une rénovation partielle ou d’une stabilisation progressive du bâti, dès lors qu’aucune étude de solutions alternatives n’a été mise en œuvre ni modélisée sur un plan technico-économique ;

Considérant que le gabarit proposé (R+5+étage en recul) excède significativement les hauteurs de référence, et que cette disproportion altère la lecture contextuelle de l’îlot urbain et de la place Guy Cudell, avec les morphologies et typologies néoclassiques ;

Considérant que le projet ne prend pas en compte la recommandation explicite du Fonctionnaire Délégué, fournie sur l’avant dernière version du projet, de ramener le gabarit à un R+3+toiture avec retrait du dernier étage, et qu’il y a lieu, en l’état, de retravailler le gabarit et le volume en façade vers la placette pour assurer une cohérence avec les masses bâties environnantes ;

Considérant que les espaces extérieurs sont toujours prévus en saillie (balcons en porte-à-faux), malgré les recommandations de les intégrer dans le volume bâti sous forme de loggias, et que cette disposition contribue à amplifier l’impact visuel du bâtiment sur l’espace public, particulièrement dans un contexte de façade continue ;

Considérant qu’une intégration des espaces extérieurs dans la volumétrie permettrait de réduire l’effet de masse, d’apporter une respiration au bâti, et de mieux répondre aux prescriptions de modération volumétrique en tissu urbain dense et patrimonial ;

Considérant que selon l’analyse de la Direction du Patrimoine culturel (DPC – Urban), il y a lieu de repenser le programme et l’architecture dans un projet de rénovation (même lourde) dans un souci de cohérence de cet ensemble en lien avec le maintien du n°27 ;

Considérant que la profondeur du bâtiment projeté n’a pas été revue pour assurer une transition harmonieuse avec le bâtiment mitoyen n°27, en opposition à la recommandation du FD tendant vers un retrait progressif en cœur d’îlot, équivalent à environ trois quarts de la parcelle en pleine terre ;

Considérant que le maintien d’une emprise excessive en fond de parcelle, combinée à un niveau de sous-sol, pose des enjeux de gestion de la nappe phréatique, de perméabilité du sol et d’effet d’îlot de chaleur.

Considérant que l’immeuble sis au numéro 35 est repris à l’inventaire, ce qui implique une nécessité renforcée d’évaluer les alternatives à la démolition, notamment dans un souci de maintien partiel de l’enveloppe construite ou d’adaptation contextuelle ;

Considérant l’avis antérieur défavorable de la CRMS de 2021, portant notamment sur la démolition du bâtiment n°35, et considérant que l’intégration volumétrique du projet reste insuffisamment retravaillée dans la version actuelle, malgré les modifications formelles apportées aux plans ;

Considérant en conséquence, si les désordres structurels observés sur les bâtiments existants justifient une vigilance accrue et, potentiellement, des travaux lourds ou un remplacement partiel, la combinaison de déséquilibres volumétriques, d’insuffisances techniques dans l’évaluation des alternatives, et de non-respect des recommandations précédemment émises par le Fonctionnaire Délégué conduit à un avis défavorable sur la demande ;

Considérant que le projet prévoit un niveau de parking en sous-sol ;  
Considérant que l’immeuble se situe dans le lit de la Maelbeek, une zone dont les caractéristiques hydrogéologiques justifient une attention particulière quant au terrassement en profondeur, en raison de la possible présence d’une nappe phréatique ;  
Considérant en outre que le maintien de l’emprise actuelle des fondations permet de dégager une plus grande surface de pleine terre au sein de l’intérieur d’îlot, ce qui contribue positivement à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, ainsi qu’au rechargement naturel des nappes phréatiques ;  
Considérant dès lors qu’il y a lieu, au même titre que pour la volumétrie principale, de se limiter à l’emprise existante pour les fondations ;

Considérant qu’il est prévu une solution de réutilisation des eaux pluviales au sein même de l’immeuble et qu'il est préférable de l'intégrer au bâti ;

Considérant que le bien se situe en zone d’accessibilité A et qu’afin de favoriser la mobilité douce (l’immeuble est à proximité d’un ICR), il est prévu un garage à vélo de 60 m² au rez-de-chaussée ainsi que des emplacements vélos au sous-sol ;

Considérant que l’utilisation d’un ascenseur à voiture n’est pas optimal du point de vue des réglementations existantes et futures ;

Considérant que le parking vélos au sous-sol ne respecte pas le vademecum régional ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu’il y a donc lieu de revoir le projet ;

**AVIS DEFAVORABLE**

**Les dérogations aux articles 4 (profondeur d’une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d’une construction mitoyenne), 6 (toiture d’une construction mitoyenne) et 13 (maintien d’une surface perméable) du Titre I du RRU sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**avis favorable minoritaire conditionnel** (commune)

Vu la demande de Monsieur Levon Mouradian , Willem van Vlasselaerstraat 15 à 3061 Bertem visant à démolir 4 immeubles et reconstruire un nouveau immeuble de 19 unités de logements + salle polyvalente + 11 parking en sous sol., situé Rue de la Pacification 29 - 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 ;

Vu l’avis défavorable du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 31/08/2024 portant les références CP.1983.1361/6, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

* à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
* à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
* - à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande tombe sous l’application :

* de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
* de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
* application application de la prescription générale0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 et que 7 observation(s) et/ou demande(s) à être entendu a (ont) été introduite(s) ; que ces 7 remarques sont des soutiens au projet ;

Vu l’avis favorable conditionnel à la majorité de la commission de concertation du 20/09/2024 (BE et Commune) avec abstention de Urban – DU ;

Vu l’avis défavorable du fonctionnaire délégué en date du 21/11/2024 qui refuse les dérogations ;

Considérant que le demandeur a produit, d’initiative, des plans modificatifs, en date du 13/02/2025 (art.126/§1er du CoBAT) :

- 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 24/03/2025 au 07/04/2025 et que 4 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites, que 2 de ces remarques sont des soutiens aux projet, qu’une autre s’inquiète du relogement des habitants et que la dernière s’oppose au projet pour des raisons patrimoniales ;

Vu la demande de permis d’urbanisme introduite en 2021 qui a reçu un avis défavorable de la CRMS en particulier pour la démolition du 35 rue de la Pacification ;

Considérant les rapports d’ingénieurs, concernant la stabilité des immeubles existants joints à la présente demande ;

Considérant que l’immeuble fait une transition en hauteur, moins haut que l’immeuble des HBM rue de l’Artichaut et légèrement plus haut que le 25 rue de la Pacification ;

Considérant que le dernier étage est construit en retrait par rapport à la voie publique afin de minimiser son impact sur celle-ci ;

Considérant la verticalité de l’architecture de la façade, qui reprend les 4 divisions du parcellaire d’origine afin de respecter celui-ci ;

Considérant qu’il est prévu au rez-de-chaussée un espace polyvalent de 150m² avec des baies largement ouvertes sur l’espace de la place « Artichaut » afin d’assurer un dialogue avec l’espace public et un meilleur contrôle social ;

Considérant que les 19 nouveaux logements sont conformes en terme d’habitabilité aux normes du RRU ;

Considérant que le projet prévoit une mixité de logements à savoir : 2 studios, 4 appartements 1 chambre, 9 appartements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres ;

Considérant que tous les logements disposent d’un espace extérieur et d’un espace de rangement individuel;

Considérant que le bien ne prévoit qu’un seul niveau de parking avant de ne pas aggraver les problèmes de nappe phréatique, l’immeuble se situant dans le lit du Maelbeek ;

Considérant qu’il est prévu une solution de réutilisation des eaux pluviales au sein même de l’immeuble ;

Considérant que le bien se situe en zone d’accessibilité A et qu’afin de favoriser la mobilité douce (l’immeuble est à proximité d’un ICR), il est prévu un garage à vélo de 60 m² au rez-de-chaussée ainsi que des emplacements vélos au sous-sol ;

Considérant que l’exploitation d’un parking de 11 emplacements nécessite l’introduction d’une demande de permis d’environnement de classe II ;

Considérant que les plans modifiés visent à rencontrer les demandes du SIAMU ;

Considérant l’avis défavorable suite à une erreur d’introduction de plans sur la plateforme My Permit ;

**avis favorable minoritaire conditionnel**

* obtenir un avis favorable du SIAMU
* introduire une demande de permis d’environnement pour le parking et les éventuelles autres installations classées

**AVIS Défavorable à la majorité**