

URB/20916 : Demande de permis d'urbanisme pour Démolir 4 immeubles et construire un nouvel immeuble comprenant 16 unités de logement ; 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 aux conditions suivantes :

- obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- introduire une demande de permis d'environnement pour le parking et les éventuelles installations classées ;
- revoir l'aménagement du stationnement des vélos afin de respecter le vademecum régional, tant en termes de surface que de dispositifs d'attache ;

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 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 24/11/2025 au 08/12/2025 et qu'aucune observation ni demande d'audition n'a été introduite ;

Considérant que la présente demande vise à démolir 3 immeubles et reconstruire un immeuble comprenant 19 unités de logements et 11 parkings ;

Considérant que l'exploitation d'un parking comportant 11 emplacements est soumise à l'obligation préalable d'obtenir un permis d'environnement, conformément à la réglementation en vigueur ;

Considérant les études de sol et les notes de stabilité jointes à la demande, dont il ressort que la rénovation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements répondant aux normes actuelles de confort et d'habitabilité présente des difficultés majeures d'ordre structurel et de stabilité ;

Considérant que pour répondre aux remarques de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué,

- l'immeuble a été rabaissé afin d'être plus bas que son voisin rue de l'Artichaut et légèrement plus haut que le voisin rue de la Pacification ;
- l'immeuble a été travaillé pour réaliser une transition entre les immeubles existants ;
- la trame des façades reprend la trame des 4 parcelles et présente une meilleure verticalité ;
- le nombre de logements a été réduit de 24 à 19 ;
- un local vélo pour 31 vélos, conforme au vademecum régional est prévu ainsi que des toitures végétalisées ;

Considérant la mixité en terme de logements (2 studios, 4 appartements 1 chambre, 9 appartements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres) ;
Considérant que plus d'un quart de la parcelle est traitée en pleine terre et participe à la gestion des eaux pluviales sur le site ;
Considérant toutefois que la volumétrie projetée excède encore le gabarit admissible et qu'il y a lieu, afin de garantir une intégration urbanistique satisfaisante, de limiter le projet à un gabarit maximal de R+3 avec un étage en retrait ;
Considérant que la création d'espaces extérieurs en saillie aux étages, tant en façade avant qu'en façade arrière, nuit à la lisibilité volumétrique du bâtiment et porte atteinte à l'harmonie des façades.
Considérant que la zone de cours et jardin doit conserver un usage exclusivement résidentiel et ne peut, dès lors, être affectée à des activités commerciales ;
Considérant que l'ensemble des habitants de l'immeuble doit pouvoir bénéficier d'un accès direct, lisible et aisément praticable vers la zone de cours et jardin
Considérant que la superficie affectée au stationnement des vélos doit être suffisante afin d'assurer un usage confortable et conforme, soit un minimum de 2 m² par vélo ;
Considérant que l'implantation d'emplacements de stationnement pour vélos dans la zone de cours et jardin porte atteinte à la qualité de cet espace extérieur et n'est pas compatible avec sa vocation ;
Considérant que les dispositifs de stationnement pour vélos doivent être conformes aux prescriptions en vigueur et garantir un stationnement sécurisé et fonctionnel, notamment par la mise en place d'arceaux de type « U inversé » ;
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 que le projet modifié témoigne d'une volonté du demandeur de tenir compte des remarques formulées au cours de l'instruction, notamment par une réduction du nombre de logements, une amélioration de la volumétrie et une meilleure intégration dans le tissu bâti environnant ;
Considérant toutefois que, malgré ces adaptations, le projet demeure, à ce stade, entaché de non-conformités réglementaires et d'insuffisances techniques, notamment en matière de sécurité incendie, de gabarit, d'espaces extérieurs, de stationnement des vélos et de gestion des espaces de cours et jardin ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

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.



16 JAN. 2026