

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/03/2025

Point n° 01 – 09h30

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Colonel Bourg 105A

Objet de la demande : Mettre en conformité les modifications apportées au
PU2015-116-10

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone administrative

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)**
- **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)**

L'enquête publique se déroule **du 27/01/2025 au 10/02/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Vu que le bien se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Vu que le règlement régional d'urbanisme, titre VI, situe le bien en zone élargie en ce qui concerne les enseignes ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 2004-36, pour abattre 2 arbres, est resté sans suite ;

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 2007-139, pour l'aménagement paysager des abords de l'entrée et rénovation et transformation intérieure de l'entrée, a été octroyé en date du 22/01/2008 ;

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 2015-116-10, pour modifier la destination d'un immeuble pour entreprise en un immeuble mixte (bureaux, logements, commerces et entrepôts) et rehausser l'immeuble, a été octroyé en date du 12/04/2016 ;

Vu qu'en application de l'article 102/1 du CoBAT, les plans modificatifs du permis d'urbanisme n° 2015-116-10 pour créer un 8ème logement et rehausser l'immeuble, sont restés sans suite ;

Vu qu'en application de l'article 102/1 du CoBAT, les plans modificatifs du permis d'urbanisme n° 2015-116-10, pour changer la destination d'une partie de l'immeuble, ont été approuvés en date du 20/03/2018 ;

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 2022-50-10, pour mettre en conformité les modifications réalisées, a été refusé en date du 02/05/2023 ;

Considérant que suivant les vues aériennes (BruGIS) les travaux ont été réalisés en 2018 ;

Vu que les plans diffèrent de la situation existante en ce que le totem existant en zone de recul n'est pas représenté mais que 2 drapeaux de 6 m de haut sont prévus ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications apportées au PU2015-116-10 ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur la mise en conformité de :
au niveau -2 :

- la suppression du sas devant le monte-charge,
- le maintien des emplacements de parking (35 dont 1 pour PMR),
- la création de 30 emplacements de stationnement pour les vélos,
- le changement d'utilisation du local de « stock » en local de « stock (aliments) » accessoire à la salle de conférence et la cuisine de démonstration du rez-de-chaussée ;

au niveau -1 :

- la suppression du sas devant le monte-charge,
- la diminution du nombre d'emplacements de parking (de 8 à 6 dont 1 pour PMR),
- la suppression du local intérieur pour les poubelles,
- le changement d'utilisation de l' « atelier-dépôt » en local pour activité de production de biens immatériels (studios d'enregistrement et de doublage),
- le changement d'utilisation du local de danse en local pour les frigos accessoires à la salle de conférence et cuisine de démonstration du rez-de-chaussée,
- le changement d'utilisation du petit local pour les emplacements de vélos (16 ?) en local de stock ;

au rez-de-chaussée :

- la modification des destinations de commerce (+/- 238 m²), de snack (+/- 246 m²) et de salle de présentation (+/- 210 m²) en activité productive artisanale (cuisine de +/- 107 m²), en grand commerce spécialisé (espaces de réception avec cuisine de démonstration, salles de conférence et bureaux accessoires de +/- 550 m²), et espaces de circulation,
- la modification de l'entrée principale,
- la création d'une véranda à côté de la porte d'entrée principale
- la modification des 2 entrées latérales en façade avant et des châssis,
- la non-réalisation de l'annexe en façade arrière,

en zone de recul, zones de retrait latéral et zone de cours et jardins :

- en zone de recul, la suppression de la terrasse du snack, et la modification des allées d'entrée
- en zone de recul, l'augmentation de la profondeur (de 1,80 m à 2,50 m) de l'auvent de l'entrée principale et la création d'une véranda,
- en zone de recul, l'installation de 2 drapeaux de 6 m de haut,
- dans la zone plantée latérale droite, le regroupement des 8 emplacements de stationnement des vélos extérieurs existants (+/- 12 m²),

- en zone de cours et jardins, à l'endroit de l'annexe non réalisée, l'aménagement d'une terrasse (+/- 130 m²) le long de la façade arrière et d'un parterre en graviers (+/- 67 m²),
- en zone de cours et jardins, la création d'un local extérieur pour les poubelles,
- en zone de cours et jardins, l'aménagement d'une zone de manœuvre pour les camions des pompiers ;

au niveau +3 :

- la suppression de la double porte du sas devant les ascenseurs,
- la modification de la forme et/ou de la position des escaliers des duplex ;

au niveau +4 :

- la prolongation du lift 2 jusqu'au 4ème étage et création d'un sas desservant deux entrées supplémentaires pour les appartements-duplex 2 et 4,
- la modification des cloisonnements et circulations intérieurs et modifications des superficies des chambres,
- la modification des façades (création et modifications des baies) ;

au niveau +5 :

- la privatisation du palier (appartement 7) desservant l'escalier de secours et le sas ascenseur (lift 2),
- la création d'une trappe d'accès à la toiture dans l'espace privatisé de l'appartement 7,
- la suppression du local technique adjacent à la terrasse Ouest,
- la diminution de +/- 21 m² de végétation en terrasse,
- la modification des façades (création et modifications des baies)

Toiture :

- la non-réalisation de la toiture végétalisée,
- la création d'un cabanon ascenseur,
- l'installation d'un groupe de refroidissement,
- l'installation de panneaux solaires ;

Considérant que la demande présente dans son ensemble :

- +/- 850 m², hors sol, d' « entreprises à caractère urbain » (PU2015-116-10),
- +/- 550 m², hors sol, de grand commerce spécialisé (espace de réception avec cuisine de démonstration, salles de conférence et bureaux accessoires),
- +/- 259 m² hors sol de bureaux, (PU2015-116-10),
- +/- 220 m², au sous-sol, d'activités de production de biens immatériels (studio d'enregistrement et de doublage),
- +/- 107 m², hors sol, activité artisanale (cuisine),
- 4 appartements duplex de 2 chambres,
- 2 appartements duplex de 3 chambres,
- 1 appartement de 3 chambres,
- 41 emplacements intérieurs de parking,
- 30 emplacements intérieurs de stationnement pour vélos,
- 8 emplacements extérieurs de stationnement pour vélos ;

Déroptions :

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU),

- Titre I, article 6 §3 : équipement technique en toiture,
- Titre I, article 11 : en zone de recul, modification des profondeurs de l'entrée (porte et auvent) et création d'une véranda,
- Titre I, article 12 : local poubelles (10,00 m²) en zone de cours et jardins,
- Titre I, article 13 : suppression de la végétalisation prévue en toiture,
- Titre II, article 10 : surfaces d'éclairage naturel non conformes des chambres (1,26 m² au lieu de minimum 2,24 m² (Appt. 1 ch. 2), 2,50 m² (Appt.3 ch. 3) et 3,08 m² (Appt. 4 ch. 1),
- Titre VI, article 39 : en zone de recul, installation de 2 dispositifs (drapeaux) d'une hauteur de 6,00 m fixés au sol ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme (RCU)

- Article 11 : absence de toiture végétalisée sur plus de 20 m² de toiture plate non accessible ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/01/2025 au 10/02/2025 et que aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu qu'en son avis réf. T.1981.2713/14 du 21/2/2025, le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente, par manque d'information, n'a pas rendu de conclusion finale ;

Motivation :

• Programme

Considérant que les activités productives de biens immatériels, les activités productive artisanale, et le grand commerce de service à mettre en conformité sont compatibles avec les affectations propres aux zones administratives telles que définie par le PRAS ;

Considérant que la privatisation du palier entre le sas ascenseur et la cage d'escalier de secours ne rencontre pas le bon aménagement des lieux notamment en ce qui concerne l'accès à la toiture en cas d'évacuation ou de maintenance des équipements techniques ;

Considérant que les modifications intérieures des duplex ne portent pas à conséquence ;

Considérant que ces modifications améliorent les dérogations aux surfaces d'éclairage naturel déjà existantes dans les chambres dont la superficie a été diminuée ;

Considérant que les nouvelles dérogations aux surfaces d'éclairage naturel restent dans les mêmes proportions que celles déjà accordées et sont donc, à ce seul motif, acceptables ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de mettre en concordance les plans et les élévations en ce qui concerne, au 4ème étage, les baies de la façade Ouest ;

Considérant que les nouveaux châssis, en aluminium noir, s'harmonisent parfaitement avec les châssis existants ;

- Gabarit

Considérant que les dérogations de profondeur dans la zone de recul en ce qui concerne la porte d'entrée principale et son auvent, ne modifient pas de façon perceptible la dérogation accordée dans le cadre du précédent permis et sont dès lors acceptables ;

Considérant que le demandeur ne motive pas la création de la petite véranda en saillie de la façade avant, que celle-ci déborde le front de bâtisse et empiète sur la zone de recul végétalisée, qu'elle doit être supprimée ;

Considérant que les équipements techniques (cabanon ascenseurs et groupe de ventilation), peu perceptibles depuis la rue Colonel Bourg, sont néanmoins relativement visibles, en hiver, depuis l'autoroute E40 (Parkway) ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de circonscrire ces équipements derrière un écran en matériau pérenne de même couleur que les façades et dont la hauteur et le périmètre seraient limités au strict minimum ;

- Mobilité et environnement

Considérant que les emplacements de stationnement pour les vélos ne répondent au bon aménagement des lieux en ce qui concerne leur accessibilité par la rampe du parking ;

Considérant par ailleurs que les espaces de circulation résiduels sont trop étroits (0,70 m) pour accéder aisément aux emplacements de vélos et au sas escaliers de secours et ascenseurs ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement et le nombre d'emplacements de stationnement des voitures et des vélos sur la base d'une proposition motivée ;

Considérant que le permis d'environnement pour l'exploitation du parking est périmé depuis le 31/01/2021 ;

Considérant qu'un nouveau permis d'environnement devra être obtenu pour toutes les installations classées (parking, groupes de refroidissement, ...) ;

Considérant que l'installation des panneaux solaires ne peut justifier la non-réalisation de la végétalisation de la toiture qui était prévue au permis 2015-116-10 ;

Considérant en effet que, suivant les recommandations émises par Bruxelles Environnement, les panneaux solaires sont compatibles avec un substrat végétal ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de végétaliser la toiture au minimum sur les surfaces non occupées par les équipements techniques et de préférence sur toute la surface de la toiture ;

Considérant qu'il y a lieu de tirer profit de la non-réalisation de l'annexe au rez-de-chaussée arrière pour prévoir un maximum de végétation (semi-intensive) au-dessus de la dalle du sous-sol ;

Considérant qu'il y a lieu de remplacer la bande de graviers (+/- 65 m²) par une végétalisation plantée en pleine terre ;

Considérant le manque d'informations concernant les arbres à abattre, leur essence et les arbres à replanter, ainsi que les limites de la superficie à imperméabiliser pour aménager la zone de manœuvre nécessaires aux camions des pompiers ;

Considérant que le local pour les poubelles ne nuit pas à la zone de cours et jardins ;

Considérant également qu'en zone de recul, les nouvelles zones minéralisées s'équilibrent avec les zones végétalisées pour arriver à une proportion équivalente à celle du permis initial, qu'ainsi les cheminements destinés aux cuisines sont acceptables au vu de leur fonction et de l'accueil de public prévu ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser l'aménagement prévu pour le stationnement des vélos en zone de retrait latéral (matériaux, couleurs, revêtement de sol, ...couverture ?)

- Enseignes

Considérant qu'il y a lieu de renseigner les enseignes (parallèles, fixées dans le sol, ...) à maintenir et/ou à prévoir et de préciser leurs implantations et leurs dimensions ;

Les dérogations au titre I, article 11 (auvent et porte d'entrée en zone de recul) du règlement régional d'urbanisme sont accordées.

La dérogation au titre I, article 12 (local poubelles) du règlement régional d'urbanisme est accordée.

Les dérogations au titre II, article 10 (éclairage naturel) du règlement régional d'urbanisme sont accordées.

Avis : FAVORABLE unanime sous conditions en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU)

Conditions :

1. mettre le Cadre VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) en concordance avec les destinations des locaux telles que définies par le PRAS,
2. au niveau +5, afin de permettre l'accès à la toiture, ne pas privatiser le palier entre le sas ascenseur et la cage d'escalier de secours
3. mettre en concordance les plans et les élévations en ce qui concerne, au 4ème étage, les baies de la façade Ouest,
4. en façade avant, supprimer la petite véranda débordant sur la zone de recul,
5. circonscrire les équipements en toiture (cabanon ascenseurs et groupes de refroidissement) derrière un écran en matériau pérenne de même couleur que les façades et dont la hauteur et le périmètre sont limités au strict minimum ;
6. revoir l'aménagement et le nombre d'emplacements de stationnement des voitures et des vélos sur la base d'une proposition motivée et veiller au bon aménagement des lieux,

7. végétaliser toutes les toitures également sous les panneaux photovoltaïques,
8. en zone de cours et jardins, prévoir un maximum de végétation (semi-intensive) au-dessus de la dalle du sous-sol le long de la façade arrière au rez-de-chaussée et remplacer la bande de graviers (+/- 65 m²) par une végétalisation plantée en pleine terre,
9. en zone de cours et jardins, renseigner les arbres à abattre, leur essence et les arbres à replanter, ainsi que les limites de la superficie à imperméabiliser pour aménager la zone de manœuvre nécessaires aux camions des pompiers,
10. en zone de retrait latéral, préciser l'aménagement prévu pour le stationnement des vélos (matériaux, couleurs, revêtement de sol, ...couverture ?),
11. renseigner les enseignes (parallèles, fixées dans le sol, ...) à maintenir et/ou à prévoir et préciser leurs implantations et leurs dimensions.

Ces conditions ont pour conséquence que le collège des bourgmestre et échevins devra faire application de l'article 191 du CoBAT (demande de modifier les plans).

Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/1, peut notifier le collège des bourgmestre et échevins, de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandé.

A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès du collège des bourgmestre et échevins. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- **de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus,**
- **d'indiquer et de dater les modifications,**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...).**