

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/05/2026

Point n° 05 – 10h25

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

Objet de la demande : Modifier le permis d'urbanisme 06/PFD/1786484 délivré le 03/10/2023, effectuer des modifications mineures aux appartements et réaffecter le rez-de-chaussée en bureau et crèche

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

Motif principal de l'enquête :

- **art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU**
- **art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions**
- **application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)**
- **dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)**

L'enquête publique se déroule **du 24/04/2026 au 08/05/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que la parcelle se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que le projet modifie le permis d'urbanisme 06/PFD/1786484 concernant l'intégration de modifications mineures aux appartements et la réaffectation du rez-de-chaussée en bureau et crèche;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **24/04/2026 au 08/05/2026** pour les motifs évoqués ci-dessous:

- *En application des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :*
 - *Prescription particulière 7.4: Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;*
- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*

- *Dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU : Hauteur d'une construction isolée;*

Vu qu'aucune réaction / observation n'a été introduite durant l'enquête publique;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du **23/04/2026** et portant la référence C.1982.1490/20;

Considérant que les modifications sont restreintes et qu'elles n'impactent pas l'architecture de l'immeuble ni ne modifie son impact sur l'environnement construit;

Considérant qu'au niveau de l'appartement A1.2, la petite loggia de 2,4m² est supprimée et la terrasse sur toiture du rez-de-chaussée est agrandie, que cela permet d'agrandir l'espace de vie du séjour sans nuire à l'espace privatif extérieur disponible;

Considérant que la terrasse de l'appartement B1.1 est agrandie sur la toiture du rez-de-chaussée, qu'elle passe d'une surface de 8,5m² à 12,7m² ce qui améliore l'espace extérieur du logement;

Considérant que la terrasse du logement B4.3 est avancée le long de la façade avant et est séparée de la terrasse voisine par une partie de toiture végétalisée afin d'améliorer les rapports de proximité avec l'appartement C4.2;

Considérant que les terrasses extérieures des logements B5.3 et B6.1 sont agrandies jusqu'aux murs d'acrotère;

Considérant que les toitures des niveaux +5 et +6 sont végétalisées de manière intensives et qu'elles ne comportent plus de panneaux photovoltaïque, que ce changement permet une meilleure temporisation des eaux pluviales et réduit les effets de concentration de la chaleur par les toitures;

Considérant qu'une installation géothermique et pompe à chaleur va remplacer le système de chauffage au gaz;

Considérant que l'acrotère du bâtiment est relevée de 22cm afin de répondre aux normes de sécurité concernant les interventions en toiture et d'éviter l'ajout d'un garde-corps qui ne s'intègre pas au reste de l'architecture, que cet ajout crée une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU, que cette dérogation est minime et qu'elle permet de conserver le langage architectural actuel, qu'elle est par conséquent acceptable;

Considérant que la façade principale est retravaillée en modifiant les divisions des châssis au R+4 et au R+5 à l'intersection des 2 matériaux utilisés en façade, et en passant leurs garde-corps d'un vitrage à des barreaux métalliques comme pour le reste des baies;

Considérant que certaines baies ont été revues en les élargissant afin d'être conforme à la norme d'éclairement naturel des pièces de vie du RRU et à la norme du mètre pare-flamme du SIAMU;

Considérant que le bassin d'infiltration de 44m³ est déplacé de manière plus centrale à la zone potagère du fond de parcelle, que cela permet de taluter cette partie au vu du dénivelé existant;

Considérant que certains revêtements de façade sont modifiés, que la brique émaillée est remplacée par de la brique blanche et que le revêtement en aluminium est remplacé par un revêtement de panneaux rockpanel plus écologique et de teinte similaire, que ces modifications ne nuisent pas aux qualités du projet;

Considérant qu'une incohérence au niveau des emplacements vélos s'était glissée dans le permis précédent, que celle-ci est corrigée à la présente demande, qu'un total de 90 places pour vélos est présent entre le -1 et le rez-de-chaussée dont 7 pour vélos-cargos ;

Considérant qu'un changement d'affectation est prévu au rez-de-chaussée, que les 625m² de commerce et 51m² de bureau laisse place à 545m² de crèche (équipement d'intérêt collectif) et 128m² de bureau;

Considérant que cette modification intervient positivement dans le développement du quartier qui voit croître sa population au vu du nombre de logements créés, qu'il ne dispose pas encore d'équipements en suffisance et que la crèche trouve sa place adéquate en ce sens;

Considérant que le lien à la rue est revu à ce niveau vu qu'une crèche n'a pas besoin d'autant d'ouvertures qu'un commerce, que la distinction de matériaux et d'hauteur conserve toutefois l'aspect du socle initial, que la modification est par conséquent acceptable;

Considérant que certains locaux techniques sont modifiés au sous-sol sans pour autant affecter les circulations à ce niveau;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE