

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38764

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/10/2024

### 2. Dossier PU-38764 – mp

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Medisch Huis van het Oude Molenbeek - Maison médicale du Vieux Molenbeek Madame Miranda Dumortier</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DES QUATRE-VENTS 222 - 224</b>
<u>OBJET</u>	la transformation d'un entrepôt en équipement d'intérêt collectif (maison médicale- 811m <sup>2</sup> ), l'extension du volume de la toiture et l'installation d'un escalier de secours au niveau de la façade arrière ainsi que la modification de la façade
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest. inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région du 24/09/2024 au 08/10/2024 – pas de remarques
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **Medisch Huis van het Oude Molenbeek - Maison Médicale du Vieux Molenbeek représentée par Madame Miranda Dumortier** pour la transformation d'un entrepôt en équipement d'intérêt collectif (maison médicale- 811m<sup>2</sup>), l'extension du volume de la toiture et l'installation d'un escalier de secours au niveau de la façade arrière ainsi que la modification de la façade, **Rue des Quatre-Vents 222 – 224 ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 24/09/2024 au 08/10/2024** et est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 30/09/2024;

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest;

Considérant que **le bien existant** est organisé en deux volumes avec toitures en pente et une annexe arrière (R+1); que le volume de droite s'étend sur quatre niveaux et celui de gauche sur trois niveaux; que l'ensemble a une surface de 771m<sup>2</sup> (soit un volume hors-sol de 2682m<sup>3</sup>); que le terrain est entièrement construit sur sa profondeur, et que le bien était affecté à un usage de dépôt;

Considérant que **la demande concerne** la rénovation et la réaffectation d'un entrepôt en un équipement d'intérêt collectif (maison médicale - 811m<sup>2</sup>); qu'elle inclut l'extension du volume de toiture, l'installation d'un escalier de secours en façade arrière ainsi que la modification de la façade avant;

Considérant que le projet implique des travaux structurels importants ; que le mur porteur séparant les deux volumes existants est percé à plusieurs endroits ; que les dalles du plancher ainsi que le toit en pente de la partie de droite sont démolis, de même que l'annexe arrière ; qu'il est à déplorer que ce projet ne respecte pas davantage la structure existante, compte tenu de son inscription à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant que le projet prévoit également une extension significative avec un toit plat, dépassant les profils voisins existants ; que la surface totale après travaux s'élèvera à 811m<sup>2</sup>, ce qui représente une augmentation de 40m<sup>2</sup>, portant le volume total à 2736m<sup>3</sup> ; que les installations techniques ne sont pas incluses dans ces chiffres mais qu'elles auront néanmoins un impact important sur le volume global du bâtiment ; que cette extension de toiture, ainsi que les volumes techniques, excèdent le gabarit maximal autorisé par le RRU ; que les dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU sont sollicitées pour ce nouveau volume nécessitant une rehausse du profil mitoyen côté droit ainsi qu'un dépassement en profondeur ; bien que la dérogation de hauteur pour le volume technique soit justifiée par son invisibilité depuis la voie publique, des doutes persistent ; il est probable que ce volume soit visible depuis certains points de l'espace public, en particulier en raison de la largeur de la rue, et qu'il soit clairement perceptible depuis les étages du bâtiment résidentiel d'en face, ce qui pourrait nuire à l'esthétique générale et remettre en question la discrétion de cet élément ; que le dépassement à l'arrière peut provoquer également une perte de lumière naturelle pour le voisin de droite, ce qui n'est pas acceptable; que, par conséquent, les dérogations ne sont pas justifiées dans ce cas ;

Considérant que le projet prévoit la démolition des annexes afin de créer une cour à l'arrière ; que cette cour présente une plus-value limitée pour le projet lui-même, étant partiellement occupée par une zone pour les vélos et une nouvelle structure d'escalier, ce qui altère la qualité de la cour ; de ce fait, la création de la cour et la démolition des annexes ne sont pas vraiment perceptibles dans l'intérieur de l'îlot en raison de la présence de cette nouvelle structure d'escalier.

Considérant qu'en effet, un escalier de secours est prévu dans l'angle gauche de la nouvelle cour, couvrant toute la hauteur du bâtiment, accompagné d'un claustra le long des murs mitoyens à gauche ainsi que du mur arrière du terrain, ce qui revient à surélever ces murs ; que ce projet exploite ainsi la

totalité de la profondeur constructible, constituant une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ; que de plus, les extensions au niveau de la toiture et l'escalier de secours auront un impact significatif sur l'intérieur d'îlot déjà très dense, entraînant également une perte de lumière pour les habitations environnantes, ce qui rend cette densification dans une zone résidentielle indésirable ; que l'implantation de cet escalier est justifiée par le demandeur par le programme dense, ce qui ne laisse aucune possibilité d'intégrer l'escalier dans le volume constructible ; considérant que cette justification est insuffisante ;

Considérant que les ouvertures dans la façade arrière sont modifiées et agrandies ; que ces fenêtres se trouvent à moins de 1,90m de la limite arrière de la parcelle, créant ainsi des vues directes qui compromettent la vie privée des voisins ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la transformation d'un entrepôt existant en une maison médicale polyvalente ; que le programme est organisé autour d'un grand puits de lumière, permettant à la lumière naturelle de pénétrer jusqu'au rez-de-chaussée, ce qui est un point positif ; que le rez-de-chaussée accueillera un vaste hall d'accueil, des cabinets de consultation, des sanitaires, des locaux techniques et un local vélos ; que les étages supérieurs seront dédiés aux consultations médicales, comprenant une dizaine de cabinets, une salle de sport, une salle de réunion, une kitchenette ainsi que deux terrasses ; que ces niveaux seront desservis par un ascenseur et que le rez-de-chaussée sera équipé de sanitaires adaptés aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le projet ne satisfait pas entièrement aux exigences d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, telles que définies au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ; que le dénivelé entre le seuil d'entrée et le trottoir, supérieur à 2cm (10cm), constitue un obstacle majeur à l'accessibilité, rendant le bâtiment non conforme ;

Considérant que le plan du cabinet médical démontre un bon fonctionnement général ; que l'accessibilité est en grande partie assurée (à l'exception de l'accès principal) ; que les espaces créés sont agréables et bénéficient d'une abondante lumière naturelle, contribuant ainsi à un environnement lumineux, accueillant et propice au bien-être des patients ainsi qu'au confort du personnel ;

Considérant que le projet prévoit une superficie de 811m<sup>2</sup> d'équipement, que cette superficie est acceptable au regard de la zone d'habitation dans le PRAS, et que la fonction de centre médical est compatible avec l'habitat ;

#### **Parking et vélos**

Considérant que le projet prévoit un local vélos pour 6 emplacements accessibles depuis la rue, ainsi qu'environ 4 emplacements supplémentaires prévus dans la cour arrière ;

Considérant que l'immeuble ne dispose pas de places de parking ; que la note explicative précise que la densité et la compacité du bâtiment ne le permettent pas et que cela n'est pas nécessaire étant donné le caractère de proximité du centre médical et la bonne accessibilité via les transports en commun ;

#### **Intérieur d'îlot - perméabilité**

Considérant que le projet apporte une légère amélioration à la perméabilité du sol, la portant de 1 à 0,91 ; qu'une étroite bande de pleine terre, agrémentée de végétation, est prévue le long de la petite cour contre le mur mitoyen à l'arrière ; que cette intervention reste néanmoins minimaliste et est uniquement perceptible depuis l'espace de bureaux au rez-de-chaussée ; que cette initiative s'avère insuffisante au vu de la densité de l'intérieur d'îlot et du terrain lui-même ; que de plus, en matière de végétalisation de l'intérieur d'îlot, le projet propose peu d'améliorations significatives ; qu'en conséquence, on peut conclure que les travaux n'améliorent ni les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot, ni ne favorisent la création de surfaces de pleine terre, ce qui représente une contradiction avec la prescription 0.6 du PRAS et une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

#### **Façades :**

Considérant que le bien est situé dans une zone ZICHEE et inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ; qu'une attention particulière doit donc être portée aux façades ; que la façade avant, bien qu'en état dégradé, conserve une certaine allure et un caractère industriel ; qu'elle

sera revêtue d'un nouveau parement en plaquettes de briques et ornée d'un élément décoratif en métal ; que le rez-de-chaussée a été ouvert par une façade vitrée pour améliorer l'attractivité avec l'espace public et qu'un élément décoratif mettra en valeur l'entrée ; que, à partir du premier étage, le revêtement dépassera de 17cm l'alignement des bâtiments voisins ;

Considérant que la descente d'eaux pluviales (DEP) n'est pas intégrée dans la façade et que l'élément décoratif est également positionné en dehors des limites de la parcelle ; qu'enfin, la transformation générale entraîne une perte significative du caractère existant de la façade, ce qui est particulièrement regrettable car cela efface complètement l'identité unique de l'édifice ; que, par conséquent, l'isolation, la DEP et l'élément décoratif ne respectent pas l'alignement, contrevenant ainsi aux articles 3 et 10 du Titre I du RRU ; que cette dérogation n'est ni demandée ni justifiée et n'apporte pas une intégration satisfaisante dans le paysage urbain ;

### Conclusion

Considérant que le projet présente de nombreuses dérogations et un impact significatif sur l'environnement immédiat ainsi que sur l'intérieur d'îlot ; que le programme proposé semble manifestement trop ambitieux pour le bâtiment concerné, entraînant une densification excessive incompatible avec les caractéristiques d'une zone résidentielle ; il est à déplorer que ce projet ne respecte pas davantage la structure existante, compte tenu de son inscription à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ; que cette extension, combinée aux modifications volumétriques, dépasse les capacités raisonnables du site et porte atteinte à la qualité de vie des habitants voisins ; que le projet compromet la préservation d'espaces verts et de pleine terre essentiels pour le cadre de vie et la gestion des eaux pluviales, en violation des prescriptions du PRAS ; qu'en conséquence, il est évident que le programme, dans sa forme actuelle, ne peut être justifié et accepté dans un quartier où la priorité doit être accordée à la qualité de vie et à des conditions d'habitabilité optimales ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME sur le projet.**

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

