

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38764

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

15. Dossier PU-38764 – MP (sk)

DEMANDEUR

LIEU

OBJET

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

**Maison médicale du Vieux Molenbeek - Madame Miranda Dumortier
RUE DES QUATRE-VENTS 222 - 224**

ART 126: la transformation d'un entrepôt en équipement d'intérêt collectif (maison médicale- 800m²), 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
zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine « Gare de l'Ouest »
du 13/06/2025 au 27/06/2025 – pas de remarques
- 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 d'une construction mitoyenne)
- 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)

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 Maison médicale du Vieux Molenbeek représentée par Madame Miranda Dumortier** pour la transformation d'un entrepôt en équipement d'intérêt collectif (maison médicale- 811m²), 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 ;**

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite, **suivant l'article 126/1 du COBAT**, pour la transformation d'un entrepôt en équipement d'intérêt collectif (maison médicale- 800m²), 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 initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/09/2024 au 08/10/2024 et 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) ;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 15/10/2024 sur la demande initiale portant sur la transformation d'un entrepôt en équipement d'intérêt collectif (maison médicale- 811m²), 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, et dont la teneur suit :

« 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 771m² (soit un volume hors-sol de 2682m³); 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 - 811m²); 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 811m², ce qui représente une augmentation de 40m², portant le volume total à 2736m³ ; 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 811m² 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 ;

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 ;

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) ;

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 »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 02/06/2025 ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ; **que l'objet de la demande initiale n'est pas modifié ;**

Considérant **que cette nouvelle demande** a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/06/2025 au 27/06/2025 et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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 d'une construction mitoyenne)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 **23/06/2025**;

Vu la visite sur place en date du 28/11/2024 et le rapport sur le patrimoine qui est en suivi en date du 25/01/2025 ;

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

Considérant **que le bâtiment existant** est organisé en deux volumes à 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 présente une surface de 771 m² (soit un volume hors-sol de 2.682 m³) ; que le terrain est bâti sur toute sa profondeur et que le bien était précédemment affecté à un usage de dépôt ;

Considérant que **la demande vise** la rénovation et la réaffectation de l'ancien entrepôt en une maison médicale de 800 m², à vocation d'équipement d'intérêt collectif ; que le projet comprend entre autres une extension partielle en toiture, la création d'un escalier de secours en façade arrière et des modifications substantielles de la façade avant ;

Considérant que les plans modifiés montrent une volonté claire de répondre aux remarques formulées dans l'avis défavorable initial, en réduisant les volumes, en valorisant mieux le patrimoine du bâtiment et en améliorant les qualités environnementales et paysagères au niveau de l'intérieur d'ilot ;

Structure

Considérant que le projet initial impliquait des transformations structurelles majeures, compromettant l'identité du bâtiment malgré son inscription à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant que la visite du 28 novembre 2024 et le rapport patrimonial du 25 janvier 2025 ont permis de mieux cerner les éléments patrimoniaux essentiels et ont ainsi contribué à une révision en profondeur du projet visant un meilleur respect des caractéristiques patrimoniales du bâtiment ;

Considérant que cette révision met notamment en valeur la structure existante par la mise à nu du béton armé dans le bâtiment de gauche (au rez-de-chaussée et au premier étage), par le déplacement de la grande salle au premier étage, et en assurant une intégration plus cohérente de la structure existante ; que les fermes de charpente visibles dans la salle de réunion et la kitchenette renforcent la lisibilité des volumes d'origine ;

Considérant que tous ces changements montrent clairement la volonté de garder et de mettre en valeur les éléments importants et chargés d'histoire du bâtiment ;

Volume

Considérant que les plans modifiés réduisent les volumes, avec une surface hors sol passant de 811 à 800 m² et un volume de 2.736 à 2.711 m³, ainsi que la suppression ou la réduction de plusieurs éléments, notamment la lucarne en façade avant gauche et une partie du volume en toiture côté droit, afin d'assurer une meilleure intégration dans le contexte existant ; que le pare-vue de l'escalier de

secours a été abaissé et que les équipements techniques en toiture ont été déplacés à l'intérieur, réduisant ainsi leur impact visuel depuis l'espace public ;
Considérant toutefois que certaines dérogations subsistent, notamment par rapport à l'article 4, Titre I du RRU concernant la hauteur du pare-vue (bien qu'abaissé, il reste présent), ainsi qu'un dépassement de 77cm pour le volume de l'ascenseur au regard de l'article 6 ; que ces dérogations peuvent néanmoins être considérées comme limitées, n'ayant qu'un impact réduit sur le cadre urbain environnant ;

Cour avec implantation d'un nouvel escalier

Considérant que le projet maintient la démolition des annexes pour créer une cour arrière, et prévoit toujours l'implantation d'un escalier de secours dans cet îlot dense ; que, bien que la présence d'un tel escalier dans une cour intérieure soit en principe peu souhaitable, cette implantation apparaît ici comme la solution la plus adéquate pour préserver les portiques en béton armé existants et éviter la création de nouvelles trémies susceptibles d'altérer le patrimoine ; que des efforts ont été faits pour en limiter l'impact, notamment par la réduction de la hauteur du pare-vue et la végétalisation par des plantes grimpantes, contribuant à une meilleure intégration environnementale et visuelle ; que l'usage de cet escalier, strictement limité aux situations d'urgence, réduit d'autant son impact ; que la dérogation à l'article 4, titre I du RRU peut, dans ces conditions particulières, être considérée comme acceptable ;

Fenêtres dans le mur arrière

Considérant que plusieurs baies créées dans la façade arrière du volume droite engendraient des vues directes en deçà des distances réglementaires ; que les plans modifiés respectent désormais la distance de 1,90m imposée par le code civil, supprimant ainsi les atteintes au droit à la vie privée ;

Programme

Considérant que le programme reste inchangé et prévoit la réaffectation du bâtiment en une maison médicale regroupant plusieurs disciplines autour d'un puits de lumière central ; que le rez-de-chaussée accueillera notamment un hall d'entrée avec accueil, des cabinets de consultation, un local vélos, des sanitaires et des réserves tandis que les étages comprendront d'autres cabinets, une salle polyvalente, une salle de réunion, une kitchenette, un local technique et des terrasses, accessibles via un ascenseur ; que la réduction du ressaut à 2cm au seuil permet désormais de répondre aux exigences d'accessibilité PMR (Titre IV du RRU) ; que la configuration des espaces répond aux exigences de confort, de fonctionnalité et d'accessibilité, et que la fonction projetée est compatible avec la zone d'habitation dans laquelle elle s'insère ;

Parking et vélos

Considérant que le projet ne prévoit plus d'emplacements vélos dans la cour, afin de libérer celle-ci au profit d'un aménagement paysager ;
Considérant que 6 emplacements vélos sont néanmoins prévus, avec un accès direct depuis la rue ;
Considérant que, selon le demandeur, l'immeuble ne peut accueillir de stationnement pour voitures, ce qui se justifie par la densité du bâti, le caractère de proximité de la fonction médicale, ainsi que par la bonne desserte du site en transports en commun ;

Intérieur d'îlot – perméabilité

Considérant que le projet modifié n'augmente plus la surface perméable de 19,5 m², comme prévu dans le projet initial, mais qu'il met en œuvre des efforts notables pour renforcer le caractère verdoyant de cette zone ;

Considérant notamment la suppression de l'abri vélos et l'ajout de plantes grimpantes le long de la façade arrière ainsi que de l'escalier extérieur, formant un véritable jardin vertical ; que ces aménagements contribuent à améliorer la qualité paysagère et visuelle du projet, tant depuis l'intérieur du bâtiment que depuis l'ensemble de l'intérieur d'îlot ; que ces dispositions répondent, enfin, aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS et de l'article 13, Titre I du RRU, qui concernent la perméabilité du sol ainsi que les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot ;

Façades

Considérant que le bien est situé dans une zone ZICHEE et inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ; que, à ce titre, une attention particulière doit être portée aux façades, en particulier à la façade avant, qui, bien que dégradée, conserve une certaine prestance ainsi qu'un caractère industriel identifiable ;

Considérant que le projet initial prévoyait une isolation par l'extérieur ainsi que des modifications importantes de la façade, altérant fortement son caractère d'origine ;
Considérant que, dans la version modifiée, la façade a été entièrement repensée avec un respect accru pour sa typologie d'origine ; que le projet privilégie désormais une isolation par l'intérieur, prévoit la remise en œuvre d'un enduit traditionnel avec faux-joints, le maintien du bas-relief sous les fenêtres ainsi que la conservation des éléments en pierre bleue ;
Considérant que de nouvelles fenêtres, en aluminium noir foncé avec croisillons, sont proposées ; que, si celles-ci s'inspirent de la division des châssis existants, les croisillons des étages sont finalement jugés un peu « lourds » et qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans pour une simplification des menuiseries avec une simple division en T (imposte fixe + deux ouvrants) pour les niveaux +1/+2 et double ouvrant pour le pignon haut ;

Considérant que le rendu de la nouvelle façade est apprécié ; que la qualité de la mise en œuvre dépendra toutefois fortement de la finesse des profils (notamment pour les châssis en aluminium noir foncé à croisillons), et du soin apporté aux détails, afin de garantir une façade de qualité ; qu'il convient dès lors de veiller à ces aspects ;

Considérant que la nouvelle extension en toiture, bien que réalisée en zinc, est en retrait par rapport à la façade principale, ce qui permet de préserver la lecture du volume existant tout en assurant une composition harmonieuse avec l'ensemble bâti ; que des matériaux durables ont été choisis pour l'ensemble du projet ;

Considérant enfin que les anciennes portes de garage seront remplacées par des baies vitrées, ouvrant ainsi la façade sur la rue et favorisant l'interaction avec le quartier, en parfaite cohérence avec la vocation médicale du bâtiment ; qu'il est dès lors établi que la rénovation de la façade respectera son caractère historique tout en améliorant son intégration sociale et sa fonction d'accueil au sein du quartier ;

Considérant que, dans le nouveau projet, la descente d'eaux pluviales n'est plus visible en façade et que le bien respecte l'alignement grâce à une isolation par l'intérieur ; que le projet répond ainsi aux exigences des articles 3 et 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ; que, par conséquent, les dérogations précédemment envisagées sont supprimées et ne sont plus nécessaires pour assurer l'intégration satisfaisante du bâtiment dans son environnement urbain ;

Équipements techniques et biodiversité

Considérant qu'une pompe à chaleur sera, ensuite, installée contre la façade arrière, et que cette configuration est susceptible de générer des nuisances sonores et vibratoires pour le voisinage ;
Considérant que le demandeur propose d'aménager un espace végétalisé afin de limiter l'impact visuel

et acoustique de l'équipement ; que cette mesure va dans le bon sens, mais qu'il y a lieu de la compléter par le déplacement de l'équipement à distance des parois de la construction, la mise en place d'un écran acoustique adapté, ainsi que l'installation de l'appareil sur des plots antivibratiles ;

Considérant que le projet prévoit également le placement de nichoirs en façade arrière et autour de la cour, favorisant ainsi l'accueil et la protection de la petite faune urbaine ; que ces aménagements contribuent à renforcer la biodiversité locale ;

Considérant que, au vu de l'ensemble des éléments précités, il ressort un projet modifié qui respecte les objectifs du bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

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

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/06/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- adapter le dessin de la façade avant pour une simplification des menuiseries avec une simple division en T (imposte fixe + deux ouvrants) pour les niveaux +1/+2 et un simple double ouvrant pour le pignon haut ;
- installer la pompe à chaleur à une distance suffisante des parois de la construction, de prévoir un écran acoustique adapté, de poser l'équipement sur des plots antivibratiles, et de réaliser la végétalisation prévue afin de limiter les nuisances sonores et favoriser l'intégration paysagère ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- la mise en œuvre de la façade devra faire l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne la qualité des matériaux, la finesse des profils (notamment pour les châssis en aluminium noir foncé à croisillons), ainsi que le soin apporté aux détails d'exécution (joints, reliefs, finitions).

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

- Titre I, art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Titre I, l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- Titre I, l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par
Nicolas Pauwels (Signature)
DN: C=BE, SN=Pauwels,
G=Nicolas Georges,
SERIALNUMBER=760723309
64, CN=Nicolas Pauwels
(Signature)

MONUMENTS ET SITES



Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Elise
Darchambeau
(Signature)

Digitally signed by
Elise Darchambeau
(Signature)

