



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 14 janvier 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 14 januari 2025

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster :

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchene

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE / GEWESTELIJKE
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED :**

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : /

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaeys

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT :** /

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - PERSPECTIVE :** /



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-174 : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de commerce à hôtel, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief et aménager une piscine en sous-sol (permis modificatif PU 2019-25) / het wijzigen van de bestemming van een deel van de begane grond en de kelder van winkel naar hotel, van de binnen ruimtelijke met structurele werken, het volume, de gevel en de opluchting en het bouwen van een zwembad in de kelder (wijzigende vergunning SV 2019-25) : Esplanade de l'Europe 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : H.I.A REAL ESTATE (Monsieur Aboubakr)</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-186 : modifier la destination du rez-de-chaussée de garage à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume (régularisation) / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van garage naar een woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume (regularisatie) : Rue Maurice Wilmotte 28</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Sylvie Maudhuit</p>



La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder de voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-174** : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de commerce à hôtel, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief et aménager une piscine en sous-sol (permis modificatif PU 2019-25) / het wijzigen van de bestemming van een deel van de begane grond en de kelder van winkel naar hotel, van de binnen ruimtelijke met structurele werken, het volume, de gevel en de opluchting en het bouwen van een zwembad in de kelder (wijzigende vergunning SV 2019-25)

Esplanade de l'Europe 9

Demandeur / Aanvrager : H.I.A REAL ESTATE (Monsieur Aboubakr)

N° dossier : PU2024-174 / 13/AFD/1955529

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2024 au 27/12/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi qu'en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : cave commerciale et espaces techniques de l'immeuble en sous-sol, commerce et espaces d'accueil de l'hôtel en rez-de-chaussée, 39 chambres d'hôtel réparties entre le 1^{er} et le 5^{ème} étage, et espaces techniques résiduels au 6^{ème} étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-81) visant à construire un Hôtel esplanade de l'Europe 11, que ce permis a été notifié en date du 03/05/2016 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-25) visant à démolir et reconstruire l'immeuble pour aménager partiellement un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11, exécuter des travaux structurels et aménager un escalier de secours en intérieur d'îlot esplanade de l'Europe 9, que ce permis a été notifié en date du 22/08/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de commerce à hôtel, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief et aménager une piscine en sous-sol (permis modificatif PU 2019-25) et plus précisément :

- Aménager une salle pour les petits-déjeuners de l'hôtel en lieu et place du commerce au rez-de-chaussée ;
- Supprimer deux murs porteurs au rez-de-chaussée ;



- Supprimer l'escalier de l'ancien commerce entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Aménager une nouvelle trémie et un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Aménager une nouvelle trémie et un ascenseur du sous-sol au 5^{ème} étage contre le mur mitoyen rue de l'Argonne 16 et modifier un refend pour agrandir le sas ;
- Créer un escalier de secours extérieur en intérieur d'îlot du rez-de-chaussée au 5^{ème} étage et une passerelle à chaque niveau pour le connecter aux balcons arrière ;
- Rabaisser le plancher du sous-sol de l'immeuble sis esplanade de l'Europe 9 de 0.57m ;
- Modifier la dalle de sol du sous-sol de 1.40m et aménager une piscine intérieure ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2024 au 27/12/2024 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 18/12/2024, que plusieurs modifications y sont demandées dans la partie « motivation » et qu'il y a lieu de s'y conformer (compartimentage de la salle de petit-déjeuner, toutes les portes placées dans les chemins d'évacuation doivent s'ouvrir dans le sens de la sortie, la largeur utile des paliers requise n'est pas respectée au rez-de-chaussée, le local technique du jacuzzi donne directement sur la cage d'escalier ce qui n'est pas conforme à la réglementation incendie) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance que la cuisine sera située dans la pièce du rez-de-chaussée donnant sur le jardin, qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans afin que le service d'incendie et d'aide médicale urgente puisse donner un avis sur le compartimentage proposé ;

Considérant que le PU2019-25 avait été conditionné notamment à condition d'intégrer le commerce du rez-de-chaussée au lobby de l'hôtel (pas de commerce séparé), que l'aménagement de la salle pour les petits-déjeuners de l'hôtel va dans le sens de cette condition ;

Considérant que la suppression des murs porteurs au rez-de-chaussée permet l'aménagement d'un espace plus vaste et ouvert, en interaction avec l'espace public ;

Considérant que le surbaissement du plancher du sous-sol et l'aménagement d'une piscine intérieure de 3.00x8.60x1.40m ne soulèvent pas d'objection sur le principe dès lors que cet équipement bénéficiera à la clientèle de l'hôtel, mais qu'il convient d'obtenir un permis d'environnement de classe 2 préalablement à son exploitation, comme repris à la rubrique 14A de la liste des installations classées soumises à permis d'environnement ;

Considérant que lors des commissions de concertation du 19/11/2019 et du 22/09/2020 pour le PU2019-25, le placement d'un escalier de secours extérieur avait été considéré de manière défavorable, que cette construction en intérieur d'îlot déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette modification est induite par la volonté de placer un deuxième ascenseur contre le mur mitoyen adjacent au n°16 de la rue d'Argonne en lieu et place de l'escalier, que le demandeur précise en séance que ce dispositif est indispensable au bon fonctionnement de l'hôtel dès lors qu'un 2^e ascenseur est nécessaire en cas de panne pour l'accès aux chambres des personnes à mobilité réduite ;

Considérant en effet que le couloir du côté du 2^e ascenseur est modifié afin de créer un sas permettant l'accès aux PMR à la chambre du fond du couloir au 1^{er} étage, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que ces aménagements en faveur des PMR est louable ; qu'il y aura lieu de veiller au respect strict du Titre IV du Règlement Régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un escalier en structure légère et entièrement perméable (pas de toiture) serait envisageable ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10.000 litres afin de l'utiliser à des fins sanitaires, que cette intervention permet une amélioration opportune de la gestion des eaux de la parcelle, qu'afin de compenser la densification de cette dernière il y aurait lieu d'également placer un bassin d'orage d'une capacité d'au moins 5000 litres ;

Considérant que les modifications de façade sont minimales (élargissement d'une baie en façade esplanade de l'Europe) et se font dans le respect de la composition architecturale générale de l'immeuble ;

Considérant que l'espace extérieur étant fort enclavé, il est conseillé d'utiliser des plantes adaptées à l'ombre ;



AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- Prévoir l'escalier de secours en structure légère et entièrement perméable (pas de toiture) ;
- Adapter les plans afin d'obtenir un avis du service d'Incendie et d'aide médicale urgente exempt d'objections majeures ;
- Prévoir un bassin d'orage d'une capacité de minimum 5000 litres ;
- Respecter le Titre IV du Règlement régional d'urbanisme ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-186** : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume (régularisation) / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van garage naar een woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume (regularisatie)

Rue Maurice Wilmotte 28

Demandeur / Aanvrager : Madame Sylvie Maudhuit

N° dossier : PU2024-186 / 13/AFD/1957095

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2024 au 27/12/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

- 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)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique 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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II)

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : garage et atelier au sous-sol, bureau au rez-de-chaussée et maison unifamiliale du 1^{er} au 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume (régularisation) et plus précisément :



- Aménager un logement au rez-de-chaussée en lieu et place du bureau ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Démolir et reconstruire le volume WC du rez-de-chaussée sous le volume de l'entresol ;
- Construire une extension en façade arrière du 1^{er} au 2^e étage pour créer 2 WC ;
- Créer une double hauteur entre les 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Modifier les aménagements intérieurs des 1^{er} et 2^e étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2024 au 27/12/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24/12/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet régularise la construction d'une extension arrière au niveau des 1^{er} et 2^{ème} étages afin d'y aménager des WC ;

Considérant que cette construction déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci apparaît cependant déjà sur les photos aériennes de 1987 et présente un impact restreint sur la propriété mitoyenne, que les locaux WC aménagés permettent d'augmenter le confort de l'habitation ;

Considérant que la construction du local WC s'implante dans l'alignement de l'extension précitée et sous un volume existant à l'entresol, que ce volume est dès lors acceptable ;

Considérant également le peu de qualités de la cour existante au vu de son enclavement et de la hauteur des constructions mitoyennes restreignant sensiblement son ensoleillement, qu'il ne s'agissait pas d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant qu'en situation existante de droit, un bureau est aménagé au rez-de-chaussée, qu'il s'agit d'une entité indépendante disposant d'un accès depuis le hall d'entrée commun ;

Considérant que les espaces de bureau présentent des qualités spatiales (présence de larges baies vitrées et hauteur sous plafond généreuse dans la plupart des pièces) permettant d'y aménager un logement ;

Considérant que l'espace nuit du logement indifférencié se situe au-dessus du garage, que son agrandissement en diminuant l'espace de rangement n'est pas possible dès lors que ce dernier dispose d'une hauteur très insuffisante, que ce local s'apparente à un vide ventilé ;

Considérant que l'accès à la salle de bain ne peut se faire qu'en passant par la cuisine, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la cuisine présente une dérogation très importante à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme nuisant fortement à l'habitabilité du logement, qu'au vu de la superficie généreuse du séjour, il y a lieu de ne prévoir qu'un local accessoire non habitable dans la pièce concernée et de déplacer la cuisine en conséquence ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la salle de bain du logement est également dérogatoire en ce qu'elle est inférieure aux 2,20m requis, que la dérogation est toutefois compensée par une superficie très généreuse et qu'il s'agit d'un local existant ;

Considérant que le plan du sous-sol n'a pas été fourni, que toutefois les coupes fournies mentionnent la présence d'un garage, de caves et d'un espace compteurs ;

Considérant que les aménagements ne sont pas précisés, qu'il y a lieu de prévoir un local de rangement privatif par logement et un local commun pour les vélos et poussettes, qu'il y a également lieu de visualiser l'emplacement des compteurs et de s'assurer de leur accessibilité en tout temps par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une chambre en lieu et place de l'ancienne cuisine au niveau de l'entresol pour le logement supérieur, que cette dernière présente une dérogation à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme par un éclairage naturel indirect insuffisant, que le déficit est compensé par une surface et une hauteur sous plafond relativement importante, que l'éclairage permet d'éclairer une chambre secondaire d'une superficie conforme de 9m² ;

Considérant que l'aménagement de ladite chambre permet de remplacer la 3^e chambre supprimée dans la pièce centrale au profit de la création d'une double hauteur pour le séjour ;

Considérant que cette intervention permet d'apporter une qualité spatiale et un éclairage zénithal supplémentaires au séjour ;



Considérant que les documents graphiques fournis pour la situation existante de fait mentionnent que les façades ne sont pas concernées par la demande ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir la présence d'un sgraffite sur la façade, qu'au vu de sa valeur patrimoniale il y aurait lieu de le restaurer, que des primes existent en ce sens ;

Considérant également que des panneaux solaires ont été placés en toiture, que ceux-ci ne sont pas représentés dans les documents graphiques de la présente demande et qu'il y aurait lieu de régulariser leur placement par l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Déplacer la cuisine et ne pas aménager de local habitable à son emplacement actuel ;**
- **Fournir le plan du sous-sol, prévoir un local de rangement privatif par logement et un local commun pour les vélos et poussettes, préciser l'emplacement des compteurs et s'assurer de leur accessibilité en tout temps par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal d'Urbanisme pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.