

NOTE EXPLICATIVE

(Comme demandé au cadre XI de l'Annexe I de la Demande du permis d'Urbanisme)

Concerne : **PU 2023-191 – Plans modifiés (article 126/1) suite à l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 18 novembre 2025 - Demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité d'une maison unifamiliale située rue de la Filature 4 à 1060 Saint-Gilles.**

1. OBJET DE LA PRESENTE NOTE

La présente note explicative modificative est introduite conformément à l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), suite à l'avis défavorable rendu à l'unanimité par la Commission de Concertation de la commune de Saint-Gilles lors de sa séance du 18 novembre 2025. Elle accompagne des plans modifiés qui intègrent un ensemble de corrections et d'améliorations ciblées en réponse aux remarques formulées dans l'avis défavorable.

2. RAPPEL DU CONTEXTE

Le bâtiment situé rue de la Filature 4 est une demeure bourgeoise du XIX^e siècle, reprise à l'inventaire Irismonument du patrimoine architectural bruxellois. Lorsque le demandeur en a fait l'acquisition en 2020, le bien se trouvait dans un état de délabrement avancé, tant en façade qu'en intérieur, comme en attestent les photographies figées dans le dossier.

Des travaux de rénovation et de transformation ont été réalisés entre fin 2020 et 2021, incluant notamment la suppression de volumes annexes disparates en cœur de parcelle, la reconstruction d'un volume de connexion plus sobre, et la transformation du bien en logement coliving comportant 15 chambres avec salle de douche privative. Ces travaux, soumis à permis, ont donné lieu au constat d'infraction du 4 juillet 2022.

3. AFFECTATION/DESTINATION PROJETEE

La Commission considère que le maintien d'une maison unifamiliale classique n'aurait pas été démontré comme impossible. Le demandeur souhaite toutefois attirer l'attention de l'autorité sur plusieurs éléments objectifs.

Le bien concerné ne correspond pas à une maison unifamiliale bruxelloise classique. Comme repris dans la note explicative initiale, la parcelle présente historiquement : un bâtiment avant, un ancien passage cocher, plusieurs volumes d'ateliers, des annexes, ainsi qu'un important bâtiment arrière.

Le bien possède donc une profondeur bâtie, une organisation spatiale et une superficie largement supérieures à celles d'une habitation unifamiliale traditionnelle puisque la superficie est de près de 500m². Ce type d'habitation de telle superficie répond à une demande infime de la population et souvent dans des quartiers plus adaptés à ce type de bien et de standing. De plus, la configuration particulière du bien résulte d'une évolution historique mêlant logement et activités artisanales, typique de certains tissus anciens de Saint-Gilles.

Le projet a permis la rénovation complète d'un ensemble bâti fortement dégradé lors de son acquisition. Les travaux réalisés ont notamment permis :

- la réhabilitation de volumes anciennement vétustes,
- l'amélioration technique du bâtiment,
- la revalorisation architecturale de l'ensemble,
- la suppression de constructions disparates,
- et une amélioration générale de la qualité des espaces intérieurs et extérieurs.

Le projet contribue ainsi clairement à la remise en valeur du patrimoine bâti existant.

4. PLANS MODIFIES (article 126/1)

Les plans modifiés prévoient des améliorations aux aménagements de manière à rencontrer les remarques émises par la Commission :

1. Suppression des locaux habitables en sous-sol

La chambre située en sous-sol côté arrière ainsi que la salle de cinéma en sous-sol côté avant sont supprimées des plans modifiés. Ces espaces sont désormais affectés à des fonctions non habitables : local technique/rangement et espace de stockage. La dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU pour l'éclairage naturel en sous-sol n'est donc plus demandée. Le nombre total de chambres est ramené à 14.

2. Création d'un local vélos sécurisé accessible depuis la rue via la porte cochère

Les plans modifiés prévoient la création d'un local vélos dédié, intégré au sein du bâtiment principal au rez-de-chaussée, directement accessible depuis la rue via l'ouverture de l'ancienne porte cochère. Ce dispositif présente plusieurs avantages déterminants :

- Les vélos sont sécurisés à l'intérieur et à l'abri des intempéries.
- L'accès direct depuis la rue évite tout passage par la cour ou les espaces de vie communs, offrant un accès pratique et autonome.
- La cour se trouve libérée de cet encombrement, améliorant considérablement sa qualité d'usage en tant qu'espace extérieur commun.
- La réutilisation de l'ancienne porte cochère s'inscrit dans une logique patrimoniale cohérente, en réactivant une ouverture historique à des fins fonctionnelles contemporaines.

3. Sécurisation de l'accès à l'échelle crinoline : évacuation incendie

Les plans modifiés prévoient le placement d'un garde-corps d'une hauteur de 110 cm sur la passerelle en caillebotis et sur la toiture plate de l'annexe, conformément aux exigences reprises dans le dernier avis du SIAMU. Ce dispositif garantit que l'échelle de secours constitue une voie d'évacuation sécurisée et praticable pour tous les occupants des chambres arrières.

4. Zone de cours et jardin

La Commission a rappelé que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la Région bruxelloise, et qu'il y avait lieu soit de ne pas excaver les terres sans accord préalable de Bruxelles Environnement.

Modification apportée : En conséquence directe de cette observation, les plans modifiés prévoient la conservation intégrale du dallage de cour existant. Il n'est plus proposé d'excaver ni de créer de zones de pleine terre dans la cour. Cette solution présente plusieurs avantages :

- Elle évite tout risque de mobilisation de terres polluées.
- Le dallage existant en pierre bleue est maintenu et valorisé en tant que terrasse, espace extérieur commun qualitatif.
- La libération de la cour des vélos (renvoyés au local dédié via la porte cochère) améliore significativement la qualité d'usage de cet espace.

5. Façade avant – châssis

Les châssis en façade avant sont retirés de l'objet de la demande de permis d'urbanisme.

Le demandeur maintient avec conviction que le projet de coliving, dans sa version modifiée, répond aux objectifs de bon aménagement du territoire, valorise un bien patrimonial de qualité dans une zone d'habitation, et répond à un besoin réel en logements à Saint-Gilles. Il est rappelé que les recommandations du Collège du 24 juin 2021 elles-mêmes reconnaissent la possibilité d'un avis favorable pour le coliving lorsque des circonstances particulières le justifient ce qui est le cas en l'espèce.

En conséquence, le demandeur sollicite l'octroi du permis d'urbanisme PU2023-191 sur la base des plans modifiés joints à la présente note.

Fait à Bruxelles, le 8 juin 2026.

Vincent Cordonnier – Maxime Servais
Architectes

NEYBOR FILATURE 4 SRL
Représentée par M Harold VAN SCHEVENSTEEN
Demandeur