

URB/21098/ : Demande de permis d'urbanisme pour Rénovation, extension, modification d'affectation de l'ilot Moulin 30-32/gillon 63 - introduite par Monsieur Eric Van den Abbeele THE SOAP FACTORY S.A. Sneppenlaan 38 3080 Tervuren.

AVIS

Avis majoritaire

Vu la demande de Monsieur Eric Van den Abbeele THE SOAP FACTORY S.A., Sneppenlaan 38 à 3080 Tervuren visant à Rénovation, extension, modification d'affectation de l'ilot , situé Rue Gillon 59 - 63 Rue du Moulin 30 - 32 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**). ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

- à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 et que 3 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations porte d'une part sur la hauteur de la construction contre le mur mitoyen et d'autre part sur l'augmentation du bruit en intérieur d'îlot, tant durant le chantier qu'après suite à l'augmentation de densité de logements ;

Considérant qu'en situation légale, le bien est formé d'un îlot, constitué pour l'immeuble rue Gillon, 59-63 d'une maison unifamiliale utilisée en habitat collectif ; d'une ancienne savonnerie, reprise à l'inventaire « Irismonument » en intérieur d'îlot et utilisée actuellement comme dépôt d'archives et autres, d'un parking à ciel ouvert entièrement bétonné de 32 places (permis d'environnement valable jusqu'au 10/12/2028) , d'un immeuble rue du Moulin, 30-32 comprenant 12 chambres pour étudiants

Considérant que ce parking a été aménagé sur les fondations d'un ancien bâtiment, démoli en 1979 (permis 16684) et qui occupait l'entièreté de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le site est traité dans sa globalité mais que 3 bâtiments distincts traités différemment font partie de son ensemble ;

Bâtiment M, Maison d'étudiants rue du Moulin, 30-32

Considérant que ce bien conservera son affectation actuelle à savoir 12 chambres d'étudiants ;

Considérant que cette affectation est continue depuis des décennies (initialement accord avec la Clinique Saint-Etienne) ;

Considérant que l'immeuble sera rénové et les techniques remplacées avec augmentation des espaces sanitaires pour offrir un meilleur confort aux occupants ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment rez + 2 + étage sous combles ;

Considérant qu'une annexe de 2,30 m de large est construite sur le mitoyen de gauche en façade arrière sur toute la hauteur du bâtiment afin d'augmenter les superficies des chambres à l'arrière ;

Considérant que le mitoyen de gauche est beaucoup plus profond ;

Considérant que cette extension est construite en retrait de plus de 3 m par rapport au mitoyen de droite ;

Considérant la création de terrasses et d'un escalier hélicoïdale afin de permettre une issue de secours complémentaire ;

Considérant que les terrasses respectent le code civil et ne dépasse pas le mitoyen le plus profond ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'annexe est plus profonde sans toutefois dépasser le mitoyen le plus profond ;

Considérant que le porche en façade avant sera élargi et fermé au moyen d'un bardage en bois, avec un ouvrant pour les piétons et un ouvrant distinct pour les véhicules, que les châssis seront remplacés par des châssis en aluminium gris anthracite ;

Considérant que le bâtiment sera équipé de 2 citernes d'eau pluviale pour un total de 7.000 l ;

Bâtiment U, ancienne savonnerie

Considérant que le programme propose au rez-de-chaussée de nombreux espaces partagés ainsi qu'un appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ainsi que les espaces de vie d'un duplex 1 chambre et d'un duplex 2 chambres ; au 1^{er}, 1 appartement 1 chambre avec terrasse, 1 studio de 49 m², 1 appartement 1 chambre avec 1 terrasse, 1 appartement 1 chambre et les chambres des 2 duplex du rez, un studio de 46 m² et deux appartements 2 chambres au 2^{ème} étage ;

Considérant l'intérêt patrimonial du bâtiment ;

Considérant que l'essentiel de sa structure métallique, de ses niveaux et de ses baies sont entièrement conservés avec le maintien des éléments significatifs encore présents ;

Considérant que la façade en double pans est conservée et qu'un travail tout particulier sera réalisé sur les châssis ;

Considérant que les nouveaux logements proposés s'intègrent harmonieusement dans l'architecture existante tout en s'assurant une mixité de logement ainsi que la conformité de ceux-ci aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que les circulations ont été étudiées en fonction de la structure existante du bâtiment;

Bâtiment C – nouveau bâtiment

Considérant que le nouveau bâtiment sera érigé sur une partie de l'ancienne usine détruite en 1976 dont seul un mur subsiste ;

Considérant que le projet envisage une structure légère sur pilotis, abritant quelques places de parking et 2 niveau avec une toiture plate ;

Considérant que la petite annexe perpendiculaire au bâtiment rue Gillon sera également rehaussée sur 1 niveau ;

Considérant la partie arrière du nouveau bâtiment s'appuie sur la partie arrière du bâtiment rue du Méridien, 70-74 ;

Considérant que ce bâtiment présente une hauteur d'environ 9 m et que le nouveau bâtiment présente la même hauteur et s'aligne sur ce bâtiment mitoyen en intérieur d'îlot ;

Considérant que le mur mitoyen avec le jardin du 28 moulin sera rehaussé de 2,50 m

Considérant que l'atteinte en intérieur d'îlot que représente l'arrière bâtiment du 70-74 Méridien sera élargie de 5 m par la construction du nouveau bâtiment , que celle-ci est située plein sud par rapport au jardin du 28 rue du Moulin et que de ce fait, ce nouveau volume ne sera pas de nature à aggraver la situation d'ombrage du jardin ;

Considérant que la partie avant du nouveau bâtiment s'appuie sur un bâtiment de 2 niveaux construit à l'arrière de la rue du sans pour autant le dépasser et observe un retrait de 3 m par rapport à l'annexe du 55 rue Gillon ;

Considérant qu'en largeur, cette annexe dépassera de 1m de l'annexe arrière mais que le nouveau bâtiment se situe plein nord par rapport au 55 rue Gillon et n'aura aucune influence sur l'ensoleillement du jardin ;

Considérant que ce bâtiment proposera 4 duplex 2 chambres ;

Considérant que le petit bâtiment central, extension du bâtiment rue Gillon, 59-63 sera également rehaussée d'un niveau et abritera 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et 2 studios à l'étage, accessibles par une coursive extérieure ;

Considérant que le projet prévoit 19 logements supplémentaires avec 4 studios, 9 appartements 1 chambre et 6 appartements 2 chambres ;

Considérant que ce programme vient compléter une maison unifamiliale utilisée en coliving ainsi qu'un logement pour étudiant de 12 chambres ;

Considérant la mixité de type de logements et les vastes espaces collectifs prévus au sein du projet

Considérant qu'il s'agit de la réhabilitation d'un intérieur d'îlot industriel sous- utilisé et présentant un bâtiment avec intérêt patrimonial actuellement à l'abandon ;

Considérant que le projet permet la réhabilitation de celui-ci sans dénaturer ses qualités architecturales et patrimoniales ;

Considérant que la parcelle est actuellement imperméabilisée à 86% et retrouvera une perméabilité sur 75% de sa parcelle ;

Considérant que le nombre d'emplacement de parking projeté diminuera de 37 existants à 16 ;

Considérant la présence de 48 emplacements pour vélos ;

Considérant que le volume total des citerne d'eau de pluie passera de 5.000 m³ à 17.000 m³ ;

Considérant que l'ensemble des toitures plates seront végétalisées ;

AVIS Favorable majoritaire (commune)

AVIS MINORITAIRE

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à rénover, étendre et modification d'affectation d'une parcelle en intérieur d'îlot;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

- 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 au règlement régional d'urbanisme :
- Article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 01/06/2026 au 15/06/2026 sur la commune de Saint Josse-ten-Noode ;

Considérant que deux réclamations sont parvenues en cours d'enquête publique ; qu'elles portent d'une part sur la hauteur de la construction contre le mur mitoyen et d'autre part sur l'augmentation du bruit en intérieur d'îlot, tant durant le chantier qu'après suite à l'augmentation de densité de logements ;

Considérant qu'en situation de droit, la parcelle est constituée par une maison unifamiliale en rue Gillon 59-63, de bâtiments destinés à une activité productive de type artisanal (savonnerie Eekelmans) en intérieur d'îlot et des 32 emplacements de stationnement à ciel ouvert (permis d'environnement valable jusqu'au 10/12/2028) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :

- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU);

Considérant le SIAMU n'a pas encore émis un avis ;

Considérant qu'anciennement l'intérieur d'îlot était occupé par plusieurs bâtiments à usage industriel liés à la savonnerie Eekelmans ; que suite aux dégâts occasionnés par une tempête, un permis de démolition a été délivré en 1979 et mis en œuvre ; que la disparition d'une partie des constructions a permis le développement d'un intérieur d'îlot plus ouvert et offrant des qualités environnementales et paysagères qu'il convient de préserver ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Rénover une maison unifamiliale R+2 composée par 12 chambres (bâtiment M) ;
- Construire deux immeubles de logement (bâtiment C) en intérieur d'îlot comprenant 4 duplex et 3 simplex et 7 emplacements de stationnement de véhicules à moteur et 2 espaces pour le stationnement vélo;
- Aménager 9 emplacements de véhicules à moteur à l'air libre et 2 espaces pour le stationnement vélo à l'air libre ;
- Changer l'affectation de l'ancien bâtiment de la savonnerie en 12 logements (bâtiment U) avec un espace commun ;
- Aménager un espace extérieur en partie végétalisé ;

Considérant que le projet est appréhendé dans sa globalité mais comprend trois entités bâties distinctes présentant des caractéristiques architecturales et programmatiques différentes ; qu'il convient dès lors d'examiner chacune d'elles au regard des objectifs du bon aménagement des lieux ;

Bâtiment M

Considérant que la situation de droit du bâtiment n'est pas clairement établie ; qu'il y a lieu d'apporter la preuve de la régularité urbanistique des chambres destinées à la location ; qu'à défaut, celles-ci ne peuvent être considérées comme constituant une situation légalement acquise ;

Considérant que l'espace de vie se développe d'un seul tenant au rez-de-chaussée et qu'il est ouvert vers un petit espace extérieur à l'arrière ; qu'un escalier de sécurité est placé en façade arrière et il arrive sur cet espace extérieur ;

Considérant que l'espace extérieur situé à l'arrière est appelé à remplir simultanément les fonctions d'espace récréatif et de dégagement lié à l'escalier de secours ; qu'il y a lieu d'en préciser l'aménagement afin d'éviter tout conflit d'usage et de garantir les conditions d'évacuation prescrites par le SIAMU ;

Considérant que le bien se développe sur trois niveaux plus un espace sous-combles ; qu'il est formé par 4 chambres par étages avec deux salles de bain par étage et un wc ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe de 2,30 m de largeur implantée contre le mitoyen gauche en façade arrière sur toute la hauteur du bâtiment afin d'augmenter les superficies des chambres situées à l'arrière ; que cette intervention doit être appréciée au regard du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et du principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que cette extension est construite en retrait de plus de 3 m par rapport au mitoyen de droite ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'annexe est plus profonde sans toutefois dépasser le mitoyen le plus profond ;

Considérant que les terrasses et l'escalier hélicoïdal projetés en façade arrière sont justifiés au titre d'issues de secours complémentaires ; que, si ces dispositifs sont effectivement imposés par le SIAMU, leur emprise doit être limitée au strict nécessaire afin d'éviter leur appropriation comme espaces extérieurs privatifs générateurs de vues et de nuisances ;

Considérant qu'aucun local vélos spécifique n'est prévu pour cet immeuble ; que le projet ne favorise dès lors pas suffisamment les modes de déplacement actifs conformément aux objectifs régionaux de mobilité ; qu'il y a lieu de prévoir un local vélo spécifique pour ce logement ;

Considérant que l'élargissement et la fermeture du porche d'accès au moyen d'un bardage en bois, accueillant à la fois les flux piétons et automobiles, sont susceptibles de générer des conflits d'usage ; qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs garantissant la sécurité des usagers ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium gris anthracite ;

Bâtiment C (deux bâtiments)

Considérant que le projet prévoit la construction de deux nouveaux volumes résidentiels au sein de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet fait application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en ce qu'il implique des actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS vise à préserver et améliorer les qualités végétales, paysagères et environnementales des intérieurs d'îlot et à favoriser le maintien ou la création de surfaces perméables et de pleine terre ;

Considérant que l'implantation de deux nouveaux immeubles dans l'intérieur d'îlot entraîne une densification importante du site et réduit les possibilités de développement d'espaces de pleine terre ; qu'elle compromet les qualités paysagères et environnementales du cœur d'îlot ;

Considérant qu'un de ces deux bâtiments longe le mur mitoyen et il se développe sur pilotis avec des 7 emplacements de stationnement couverts au rez-de-chaussée et 2 espaces pour 27 emplacements de stationnement pour vélos; qu'il est formé par R+ 1 et il abrite 4 duplex de 2chambres ;

Considérant que le seul accès à deux de ces appartements se fait depuis une passerelle et une coursive au 1^{er} étage, accessible depuis un escaliers commun avec l'autre partie du bâtiment C et qui longe le mur mitoyen ;

Considérant que l'autre partie du bâtiment C comprenne 3 logements : un 1ch qui se développe au rez-de-chaussée sujet à peu de privacité ; qu'il y a lieu de préciser la délimitation et l'aménagement de son espace extérieur privatif afin d'en garantir la privacité ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, le projet prévoit deux studios : un mono-orienté vers le bâtiment le bâtiment U et l'autre se développe sur l'angle arrondi centrale au projet ;

Considérant que ces deux logements sont rejoignables depuis une passerelle et une coursive au 1er étage, accessible depuis un escaliers commun avec l'autre partie du bâtiment C et qui longe le mur mitoyen ;

Considérant que le projet prévoit également la rehausse d'un niveau une annexe perpendiculaire au bâtiment implanté en rue Gillon; que l'accès se fait depuis le premier palier de l'escalier du bâtiment C ; que cet espace est nommé comme « outils » dans les documents graphiques sans aucune précision en plus ; qu'il y a lieu de ne pas créer un volume supplémentaire sur la parcelle avoisinante ;

Considérant que ces bâtiments prévoient des rehausses ponctuelles du mur mitoyen ;

Considérant que plusieurs logements du bâtiment C sont desservis par des coursives et passerelles extérieures longeant le mur mitoyen ;

Considérant que cette configuration génère des vues directes vers les espaces privatifs et les baies des logements desservis ; qu'elle est susceptible de porter atteinte à la privacité des occupants et de créer des nuisances d'usage incompatibles avec une occupation résidentielle qualitative ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de dispositifs suffisants permettant de limiter ces incidences ; que cette organisation spatiale ne répond dès lors pas aux exigences du bon aménagement des lieux ;

Considérant en conclusion qu'il y a lieu de ne pas construire le bâtiment C formé par deux volumes ;

Bâtiment U

Considérant que l'ancienne savonnerie (bâtiment U) en intérieur d'îlot est reprise à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale (https://monument.heritage.brussels/fr/Saint-Josse-ten-Noode/Rue_Gillon/59/10728); qu'il y a donc lieu de veiller au maintien de ses qualités patrimoniales ;

Considérant que le programme propose au rez-de-chaussée de nombreux espaces partagés ainsi qu'un appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ainsi que les espaces de vie d'un duplex 1 chambre et d'un duplex 2 chambres ; au 1^{er}, 1 appartement 1 chambre avec terrasse, 1 studio de 49 m², 1 appartement 1 chambre avec 1 terrasse, 1 appartement 1 chambre et les chambres des 2 duplex du rez, un studio de 46 m² et deux appartements 2 chambres au 2^{ème} étage ;

Considérant que l'essentiel de sa structure métallique, de ses niveaux et de ses baies sont entièrement conservés avec le maintien des éléments significatifs encore présents ;

Considérant que la façade en double pans est conservée et qu'un travail tout particulier sera réalisé sur les châssis ;

Considérant que les logements proposés répondent globalement aux normes minimales d'habitabilité prévues au titre II du RRU ; que toutefois une proportion importante de logements mono-orientés réduit leur qualité d'usage et qu'il y a lieu d'en limiter le nombre ;

Considérant qu'un percement est prévu vers la parcelle voisine ; qu'il y a lieu de préciser l'existence éventuelle d'une servitude de vue ou de passage ;

Considérant que sa façade, de style néo-classique, se compose de sept travées, s'élève sur deux niveaux sous toiture à double pan et se caractérise par de grandes baies en plein cintre avec châssis métalliques séparées au rez-de-chaussée par de larges pilastres ;

Considérant que la façade latérale est isolée et recouverte d'un enduit/crêpis de teinte claire, tandis que la façade principale sera rénovée ; qu'afin de respecter la typologie néo-classique, il y a lieu de favoriser un revêtement lisse, caractéristique de cette typologie ;

Considérant que la mise en œuvre de cette rénovation prévoit de maintenir les éléments caractéristiques de la façade principale tels que les encadrements, bandeaux et pilastres en pierre bleue ;

Considérant que le projet prévoit la modification des châssis métalliques par l'ajout d'un large ouvrant en aluminium en partie centrale ; que cette modification permet l'amélioration de la ventilation et ne nuit pas aux qualités patrimoniales du bien ; que cette modification est par conséquent acceptable ;

Considérant que quatre baies sont percées au troisième niveau afin d'y aménager des chambres ; que ces baies coupent la corniche ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y aurait lieu de préserver le niveau de corniche intact afin de conserver la lecture de la façade d'origine ;

Considérant que des balcons sont ajoutés en façade avant ; que ces balcons permettent d'offrir un petit espace extérieur aux chambres ; que cette intervention nuit toutefois aux qualités patrimoniales de la façade néo-classique en ce qu'ils ajoutent un élément en saillie perturbant la lecture de la façade d'origine ;

Considérant que les éléments patrimoniaux intérieurs tels que les décors, le mobilier intérieur (radiateurs, monte-charge,...) sont maintenus ou réutilisés in situ ;

Mobilité

Considérant que le projet prévoit un total de 16 emplacements de stationnement pour véhicules automobiles ;

Considérant que le site est localisé dans un contexte urbain bien desservi par les transports en commun ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers des moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atténuer les impacts en matière de mobilité et d'émission de gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant qu'il y a lieu de intégrer dans les volumes déjà bâtis les locaux vélos ; que ces locaux ayant pour objectif d'encourager l'utilisation de moyens de déplacement alternatifs en Région de Bruxelles-Capitale, ses dimensions doivent toutefois permettre un confort d'usage, soit un accès aisé à chaque véhicule deux roues et/ou poussette, ainsi que l'espace de manœuvre nécessaire à son déplacement ; qu'à titre indicatif, un vélo, d'accès aisé, occupe une place au sol d'environ 1.20 m² (0.60m x 2m) et les espaces de manœuvre minimaux entre vélos et obstacles fixes (murs, etc.) à considérer sont de 1.50 m ;

Gestion des eaux et durabilité

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 encourage une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les risques d'inondation, de réduire la charge sur les réseaux d'égouttage et d'améliorer la résilience climatique des projets urbains ; qu'il convient dès lors de privilégier les dispositifs favorisant l'infiltration, l'évaporation et la désimperméabilisation des sols ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les superficies de pleine terre, les surfaces perméables et imperméables ; qu'il convient de maximiser les surfaces de pleine terre conformément aux objectifs du Plan Régional Eau et de résilience climatique ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser l'épaisseur du substrat des toitures végétalisées et leur caractère intensif ou extensif afin d'en apprécier les performances écologiques ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les systèmes de chauffage et les performances énergétiques du projet;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les superficies perméabilisées, imperméabilisées et en terre pleine afin de maximaliser les superficies perméable et en terre pleine ;

Conclusion

Considérant que, malgré la qualité de la reconversion patrimoniale proposée pour le bâtiment U, les constructions nouvelles projetées en intérieur d'îlot, la densification excessive du site, l'insuffisance des surfaces de pleine terre, les atteintes portées aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ainsi que plusieurs insuffisances relatives à l'habitabilité des logements ne permettent pas de conclure à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que, en conclusion, le projet est contraire aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot repris à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux visé par le CoBAT ;

Avis défavorable Minoritaire (URBAN DU et DPC)