

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME – NOTE EXPLICATIVE

### Rénovation d'un immeuble mixte

Située au 59 et 61, rue de l'église à 1060 Saint-Gilles

---

n/réf : 880 - UP Saint-Gilles - NOTE EXPLICATIVE\_V3.docx

#### Demandeur et propriétaire:

AOP Bruxelles Sud, Asbl  
96, rue du Doyenné  
1180 Bruxelles  
Représenté par  
Monsieur Marc Attala, administrateur

#### Architecte :

Trio Architecture sprl représentée par Benoît Errembault  
Adresse : Avenue de Tervueren, 77 – 1040 Etterbeek  
Tél. : 02/735.83.09

#### Situation du projet :

Adresse : Rue de l'église, 59 et 61 1060 Saint-Gilles  
Réf. cadastrale : Div 2. – section A – n° 119f  
CAPAKEY 21562A0119/00F000  
Surface parcelle : 629 m<sup>2</sup>  
Surface bâtie : 320 m<sup>2</sup>

Affectation au PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle  
Zone d'Intérêt Culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
(ZICHEE)

#### Objet de la demande :

Rénovation d'un immeuble mixte (principalement arrière du bâtiment n°59).

Comprenant :

- Rénovation de la toiture impliquant :
  - Une modification des matériaux de couverture
  - Une modification légère de la volumétrie de toiture
- Rénovation des châssis arrière
- Petites rénovations intérieures impliquant :
  - Une adaptation des affectations
  - Une amélioration des évacuations de secours
- Changement d'affectation du logement de concierge en affectation d'intérêt collectif

## **I. INTRODUCTION**

L'immeuble est constitué de deux maisons type bruxellois à rue et d'un immeuble fortement remanié à l'arrière. La demande de permis porte majoritairement sur le bâtiment arrière.

Les interventions sur le bâtiment avant se limitant à adapter les cloisons de la cage d'escalier principal et les portes pour les rendre conformes aux exigences « pompier » et le logement actuel du concierge au rez.

### **Remarque importante préalable :**

Les bâtiments 59 et 61 sont imbriqués et forment un même ensemble appartenant à un même propriétaire.

## **II. DESCRIPTION DE LA SITUATION EXISTANTE**



### **DESCRIPTION DU BATIMENT ARRIERE**

Le bâtiment arrière était à l'origine (toute fin 19<sup>ème</sup> siècle) destiné à héberger un petit couvent de religieuses. Il a été très fortement remanié et surélevé en 1962-63 pour être une zone d'accueil paroissial au rez et de visites médicales scolaires avec les bureaux nécessaires aux étages.

A cette occasion les travaux ont été réalisés de manière invasive et avec une exécution économique. Ainsi 60 ans après, le bâtiment est devenu vétuste, la fonction « visite médicale » a été délocalisée et l'accueil paroissial « poussé » dans les salles de réunion avant pour laisser le rez à l'accueil de jour de Sdf.

C'est ainsi que la couverture a été réalisée en tôle ondulée en amiante, que des pannes de charpente trop légères ont été mises en place et que des fermes de charpente ont été « emprisonnées » dans des poutres en béton qui dépassent des toitures plates. Ces poutres sont autant inesthétiques que problématiques techniquement avec de très nombreux raccords occasionnant des infiltrations régulières, avec des parties extérieures froides et d'autres intérieures chaudes (ponts thermiques très importants), ....

Ainsi donc si le bâtiment à rue a conservé son apparence initiale, il a été profondément « défiguré » sur le bâtiment en intérieur d'îlot.

### PRAS : Zone ZICHEE

Les bâtiments avant sont donc repris en zone zichée mais pas l'intérieur d'îlot. Cette division est représentative de la réalité. Les façades avant à rue s'intègrent dans un ensemble à rue cohérent alors que le bâtiment arrière, déjà à la base relativement simple, a subi une transformation très invasive et peu qualitative.



### AFFECTATION ACTUELLE

Le bâtiment 59-61 est actuellement mixte : équipement d'intérêt collectif, bureaux et logements.

Le permis de 1963 a modifié l'affectation initiale :

- Au rez-de-chaussée une chapelle en ➔ un ensemble de locaux pour répondre au besoin d'accueil et de réunions, le logement du concierge.
- Au 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage ➔ un ensemble de bureaux, de salles de consultation, d'espace d'accueil et d'attente pour les visites médicales scolaire.

Au fil du temps, les usages ont évolué. L'occupation actuelle du bâtiment est la suivante:

#### Rez-de-chaussée :

Les espaces accueillent toujours du public, mais un service d'aide sociale y a installé depuis de nombreuses années un pôle d'accueil de jour destiné aux personnes sans abri.

On y retrouve notamment :

- une zone de convivialité, un accès informatique, un vestiaire, une consigne, des sanitaires, un espace chauffé et calme pour la lecture ;
- des salles de rencontre destinées à l'accompagnement social individuel ;
- un espace laverie ;
- une cuisine destinée à réchauffer des plats fournis par l'entraide, afin de les distribuer aux personnes dans le besoin ;

#### 1er étage :

- Bâtiment avant – n°59 : locaux destinés à l'accueil paroissial en lien avec l'église Saint-Gilles (accueil paroissial, catéchisme, etc.) ;
- Bâtiment avant – n°61 : un appartement est maintenu ;
- Bâtiment arrière : actuellement inoccupé, en attente de réaffectation et de l'arrivée d'un nouvel occupant.

#### 2ième étage :

- Bâtiment avant – n°59 : locaux destinés à l'accueil paroissial en lien avec l'église Saint-Gilles (accueil paroissial, catéchisme, etc.) ;
- Bâtiment avant – n°61 : un deuxième appartement est également maintenu ;
- Bâtiment arrière : actuellement inoccupé et en attente de réaffectation.

### 3ième étage :

- Bâtiment avant – n°59 : espaces affectés à l'accueil paroissial en lien avec l'église Saint-Gilles (accueil paroissial, catéchisme, etc.).

### AFFECTATION PROJETEE

Le projet vise à consolider et structurer l'occupation existante du bâtiment, en renforçant sa vocation d'**équipement d'intérêt collectif**, tout en maintenant les fonctions de logement existantes dans le bâtiment n°61.

Le projet consiste en :

### Rez-de-chaussée :

- Maintien de l'activité d'accueil de jour des personnes sans abri, avec une adaptation mineure de la cuisine afin de permettre la mise en conformité de la sortie de secours située en fond de parcelle.
- La suppression de la fonction de conciergerie au rez suite à la commission de concertation.
  - Partie coté couloir central: transformation en espace d'accueil du public, incluant un sanitaire. Cet espace permettra notamment l'accueil du public lors de rencontres individuelles, y compris des personnes à mobilité réduite (PMR).
  - Partie coté mitoyen : aucune modification volumétrique n'est prévue. L'accès sera toutefois adapté : l'entrée se fera désormais via le palier de l'escalier central. L'affectation de ces locaux est modifiée : ils deviendront des espaces de support destinés aux activités pastorales (rangement, organisation logistique).

### 1er étage :

- Bâtiment avant :
  - Conservation des espaces d'accueil paroissial ;
  - Maintien de l'appartement existant.
- Bâtiment arrière :
  - Affectation en équipement destiné à l'accueil et à la formation d'un public précarisé.

Cet équipement comprendra :

- trois salles dédiées aux activités d'apprentissage ;
- une salle de logopédie ;
- une salle pour l'équipe pédagogique, incluant une kitchenette ;
- plusieurs locaux accessoires nécessaires au fonctionnement des activités.

L'ASBL envisagée pour l'occupation de ces espaces est le QUEF, dont les activités portent notamment sur l'alphabétisation, le soutien scolaire et à la parentalité, ainsi que la logopédie.

### 2ième étage :

- Bâtiment avant :
  - Conservation des espaces d'accueil paroissial ;
  - Maintien de l'appartement existant en duplex.
- Bâtiment arrière :
  - Affectation en équipement d'accueil pour une ASBL à vocation sociale, destiné à la rencontre, à l'écoute et à l'accompagnement individuel.

L'organisation spatiale comprendra :

- trois espaces d'accueil individuel ;

- un espace d'accueil individuel accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), situé au rez-de-chaussée ;
- un espace de rencontre destiné à la guidance à domicile ;
- un espace de rencontre dédié à l'accompagnement vers le logement ;
- un espace réservé à la gestion ;
- des espaces permettant un accompagnement personnalisé et confidentiel.

L'ASBL pressentie pour cette occupation est l'Ilot, plus précisément dans le cadre d'un dispositif d'accompagnement des personnes en recherche de logement.

### 3ième étage :

- Conservation des espaces d'accueils paroissial et de l'appartement existant en duplex ou le 2<sup>ème</sup> dans le bâtiment avant
- Rénovation des toitures arrière.

### Projet global

Par cette rénovation, l'ASBL paroissiale, propriétaire du bâtiment, souhaite :

- conserver l'usage du bâtiment avant au n°59 pour les activités paroissiales ;
- maintenir les deux logements existants, actuellement loués à une AIS ;
- conserver l'activité de « l'entraide » au rez-de-chaussée, via l'accueil de jour des personnes sans abri ;
- réactiver les deux étages du bâtiment arrière en les mettant à disposition d'ASBL sociales. Il est précisé qu'il ne s'agit pas d'un accueil de type « de masse », mais d'un accueil ciblé et d'un suivi individuel des personnes.

L'ASBL ambitionne ainsi de développer un pôle d'équipements sociaux, mettant à disposition des locaux à tarif réduit afin de soutenir l'action de nouvelles structures associatives.

Malgré la diversité des occupants, l'affectation générale en équipement d'intérêt collectif, assortie d'espaces de bureaux annexes, demeure inchangée.

### Logement du concierge – modification d'affectation

L'ancien logement du concierge (au numéro 59) sera entièrement réaffecté afin d'être intégré aux fonctions d'intérêt collectif du bâtiment.

La partie avant du logement fera l'objet d'une transformation pour devenir un espace accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR). Celui-ci comprendra :

- un sanitaire PMR,
- un espace d'accueil individuel PMR destiné aux entretiens ou accompagnements nécessitant un lieu dédié et le plus conforme possible aux normes d'accessibilité.

La partie arrière du logement ne subira aucune modification volumétrique, mais son accès sera adapté : l'entrée se fera désormais par le palier de l'escalier central. L'affectation sera également modifiée, ces locaux devenant des espaces pour la paroisse.

Le logement du concierge existant présentait, dès l'origine, une configuration peu fonctionnelle. Le séjour était séparé du reste du logement par le couloir d'entrée commun de l'immeuble, ce qui empêchait une utilisation normale de cet espace. En pratique, le concierge n'utilisait donc pas le séjour et devait vivre dans un espace trop réduit, ne répondant pas aux normes du Règlement Régional d'Urbanisme, comme cela a été relevé en commission de concertation.

Par ailleurs, le concierge compte quitter prochainement ses fonctions. Le logement, déjà inadapté et non conforme, aurait dès lors été inoccupé. Compte tenu de l'absence de solution réaliste permettant de le rendre conforme sans travaux lourds et disproportionnés, l'ASBL a décidé de supprimer ce logement peu adapté.

Dans le même temps, l'ASBL souhaitait créer un espace accessible aux personnes à mobilité réduite. La réalisation d'un ascenseur s'est révélée techniquement complexe et financièrement trop onéreuse. Afin de répondre à cet objectif d'accessibilité, il a été décidé d'utiliser partiellement l'ancien logement de concierge, en prévoyant l'abaissement du niveau de plancher pour aménager un espace PMR.

Cette solution constitue la seule option techniquement et économiquement viable, permettant à la fois de corriger une situation existante non conforme et de répondre aux besoins actuels en matière d'accessibilité.



### III. CONTENU DE LA DEMANDE DE PERMIS

#### Modification du revêtement de toiture et de la volumétrie

L'objet de la demande ne porte que sur la rénovation de la toiture.

La modification de la toiture du bâtiment arrière (construit en 1894 et exhaussé en 1963) intervient principalement pour **trois raisons techniques et réglementaires** :

##### 1. **Désamiantage** :

- La toiture existante contient des matériaux amiantés (typiquement dans les plaques ondulées ou les sous-couches).
- Le désamiantage est une opération de sécurité sanitaire obligatoire, qui implique la dépose complète de l'ancienne couverture.

##### 2. **Changement de revêtement** :

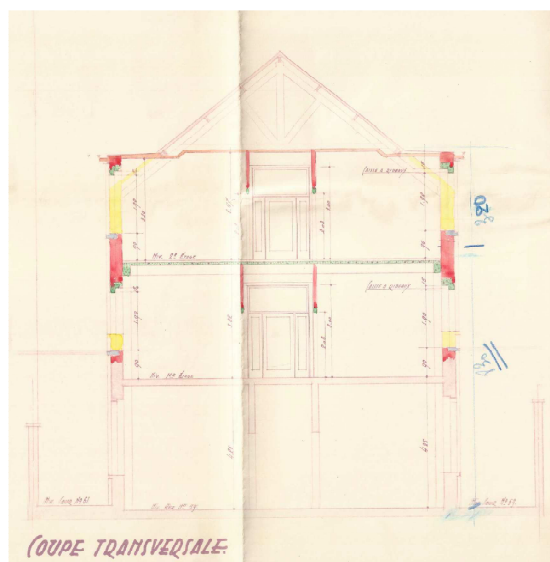
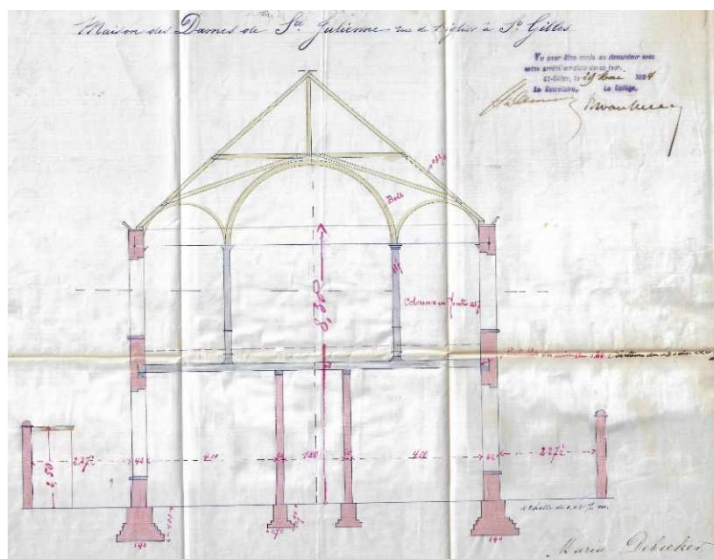
- Suite au désamiantage, le revêtement de toiture doit être remplacé par un matériau conforme aux normes actuelles (thermiques, environnementales, esthétiques).
- Cela peut inclure un changement de matériau (ex. passage à un revêtement en bac acier ou tôle ondulée, ardoise synthétique, etc.).
- Il n'y a pas de démarche simplifiée pour remplacer une couverture de toiture amianté, en intérieur d'ilot (non visible depuis l'espace public).

##### 3. **Modification de la volumétrie (ajout d'isolation)** :

- L'ajout d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) entraîne une élévation du plan de toiture, modifiant légèrement sa volumétrie.
- L'isolation de la toiture implique une rehausse des murs et de la corniche mais ce rehaussement est minime et n'est pas visible depuis la rue.

Le rehaussement permet également :

- une meilleure accessibilité pour les interventions d'entretien,
- une technologie de couverture plus performante (ventilation, étanchéité, évacuation des eaux),
- et un accès sécurisé à la toiture, répondant aux normes actuelles de sécurité (ex. dispositifs d'ancrage pour maintenance future).



#### IV. CONCLUSION

La modification de la toiture du bâtiment arrière est nécessaire et justifiée techniquement :

- Elle répond à des obligations sanitaires (désamiantage),
- À des exigences thermiques modernes (isolation),
- Et elle est cohérente avec l'historique du bâtiment, déjà modifié dans les années 60.

Elle est donc compatible avec la conservation du caractère global du site tel que repris dans l'inventaire, notamment parce qu'elle concerne un volume secondaire qui n'est pas au cœur de la valeur patrimoniale signalée.

Les modifications intérieures du bâtiment sont légères. Elles permettront :

- La division en 3 entités distinctes du bâtiment arrière.
- Evacuation « pompier » correcte (escalier arrière et avant évacuant par deux endroits distincts vers la rue).
- La conservation du bâtiment avant par la paroisse et les 2 appartements.

Dans les modifications faites dans cette troisième version (V3) s'agit de réponses à l'avis favorable de la commission de concertation conditionnel du 07/10/2025 :

- Végétalisation extensive des deux toitures plates latérales  
→ intégrée sur plan
- Aménagement de logement de concierge  
→ Changement d'affectation du logement de concierge espace avec intérêt collectif (accueil PMR et paroissiale)
- Prévoir un revêtement non réfléchissant pour la nouvelle couverture de toiture  
→ Revêtement d'étanchéité mat.
- Préciser les équipements collectif qui occuperont les étages (nature, fonctionnement, destination des locaux,...)  
→ Préciser ci-avant par étage
- Prendre des mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées à l'utilisation de l'équipement  
→ L'utilisation des locaux sera comparable à la situation antérieure, lorsque les étages arrière étaient occupés par les services PMS et PSE (visites médicales et psychologiques scolaires). Les différentes activités prévues se déroulent principalement en journée ou, de manière ponctuelle, en début de soirée. Aucune activité nocturne n'est prévue.  
→ La porte d'entrée alignée à la façade réduit l'occupation sauvage du sas.