

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_V2.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 m²
Surface bâtie : 320 m²

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

Modifications faites dans cette deuxième version(V2) :

Les modifications ont été repérées en rouge.

Il s'agit de réponses à l'avis de dossier incomplet du 06/06/2025 :

- Explication sur le logement du concierge existant
- Explication sur les affectations existantes et projetées.

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 presque exclusivement 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 ».

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^{ème} 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 devenu vétuste, la fonction « visite médicale » a été délocalisé et l'accueil paroissiale « 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

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^{er} étage et 2^{ème} étage ➔ un ensemble de bureaux, de salles de consultation, d'espace d'accueil et d'attente pour les visites médicales scolaire.

Aujourd'hui les usages ont évolué :

- Au rez-de-chaussée, les espaces continus d'accueillir du public mais c'est un service d'aide sociale « L'entraide » qui y a établi son pôle depuis de nombreuses années pour accueillir, uniquement le jour, des personnes sans-abris.

L'ASBL peut ainsi offrir un accueil varié :

- Zone de convivialité, un accès à l'informatique, un vestiaire, une consigne, des sanitaires, simplement un local chauffé et calme pour la lecture, des espaces de rencontre avec une assistance sociale, espace laverie, ...
- Un concierge est toujours présent au rez-de-chaussée
- Aux étages, le service de consultation médicale scolaire vient de quitter le bâtiment fin 2024.

L'ASBL propriétaire du bâtiment souhaite donc redynamiser le bâtiment qui en a besoin pour offrir des espaces de bureau à louer. Il souhaite développer un pôle avec espaces à disposition de nouvelle ASBL (à prix réduit) et d'accueillir ses propres activités pastorales.

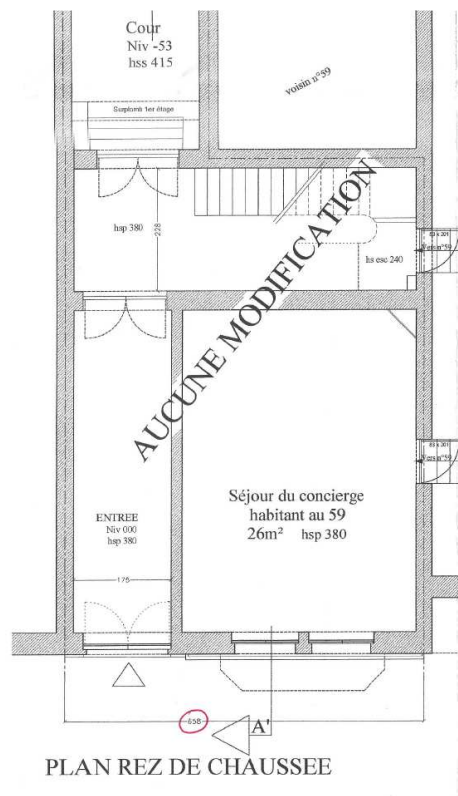
Les espaces sont ainsi consacrés à la fois à des bureaux pour ces asbl mais aussi en lieux d'accueil à raison sociale pour ces asbl (= équipement d'intérêt collectif).

Bien que les occupants diffèrent, l'affectation en équipement d'intérêt collectif et espaces de bureaux annexes n'est pas modifiée.

Logement du concierge

L'administration a signalé, dans son courrier de dossier incomplet du 06/06/2025, qu'il n'y avait pas de logement repris au 59 pour le concierge, or :

- Au rez-de-chaussée du 61, il y a bien une affectation officielle de 1 logement ;
- Au rez-de-chaussée du 61, dans les plans de permis de 2008, on peut voir qu'il n'y a qu'un couloir commun pour desservir les logements des étages, et une grande pièce « Séjour du concierge habitant au 59 » dont l'entrée de cette pièce se fait par le bâtiment 59.
- Le plan du rez-de-chaussée du permis de 2009, la situation est notée comme existante et sans modification.
- Dans le permis d'urbanisme de 2008, les 9^{ème} et 10^{ème} « considérant » stipulent bien que
 - o « les 3 logements, du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage sont des logements existants (studios aux 1^{er} et 2^{ème} étages et partie de logement du concierge au rez).
 - o « effectivement (...) le concierge bénéficie d'un passage vers le bâtiment voisin n°59 (permis accordé le 02/10/1963).



Considérant que les 3 logements, du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage sont des logements existants (studios aux 1^{er} et 2^{ème} étages et partie du logement du concierge au rez);

Considérant effectivement que le concierge bénéficie d'un passage vers le bâtiment voisin n°59 (permis accordé le 02/10/1963) ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment appartenant à l'Association des œuvres paroissiales de St Gilles ;

Il semblerait donc qu'une correction administrative doit être faite puisque le logement du concierge est une situation de droit régulière pour le bâtiment au n°59.

Etant donné l'activité d'accueil de personnes sans abris au rez-de-chaussée, la pièce de séjour du logement du concierge reprise dans les plans de permis de 2008 n'est, dans les faits, plus utilisée comme tel. En effet, étant donné les nombreuses allées et venues dans le hall d'entrée qui doit être traversé pour accéder entre la partie séjour et le reste des pièces (cuisine, salle de bain, chambre), cette disposition n'était pas adéquate et le logement du concierge a donc été réduit en studio. Afin de clarifier cette situation, nous avons fait l'adaptation dans les plans.

Logements au 61

Les logements ne sont pas modifiés et sont bien repris tel que dans la situation de droit, un logement au R+1 et un logement en duplexe au R+2/+3.

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** :

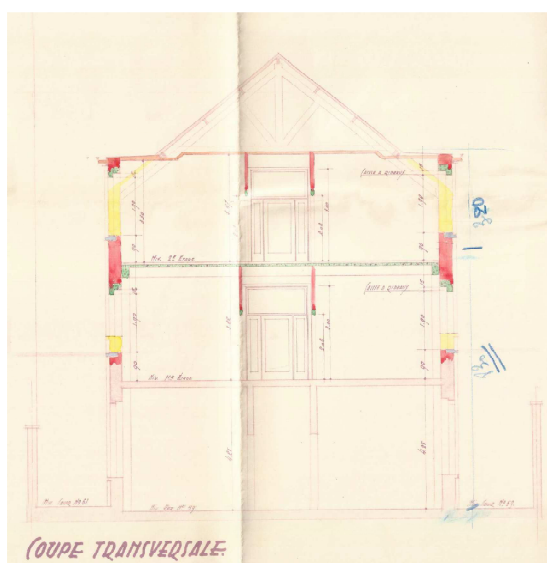
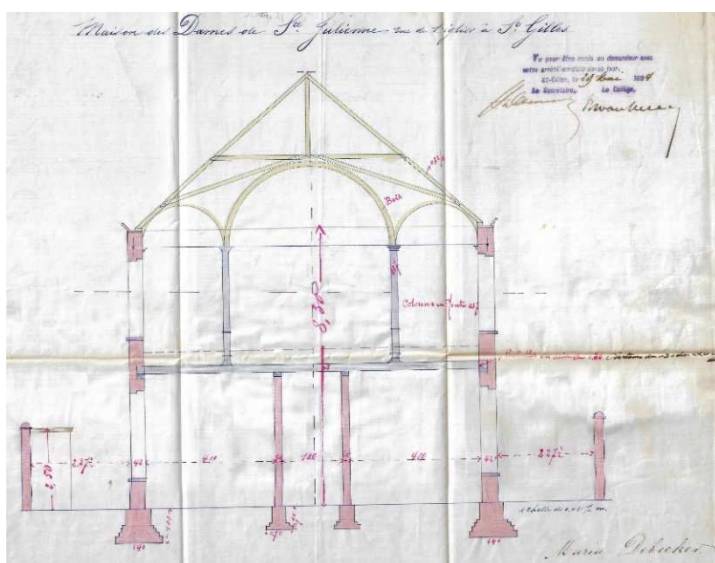
- Suite au désamiantage, le revêtement de toiture doit être remplacé par un matériau conforme aux normes actuelles (thermiques, environnementales, esthétiques).
- Cela peut inclure un changement de matériau (ex. passage à un revêtement en bac acier ou tôle ondulée, ardoise synthétique, etc.).
- Il n'y 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.