

Bruxelles, le 16 avril 2025
Le 15 juillet 2025

NOTE EXPLICATIVE

Concerne : Bâtiment arrière – Changement d'affectation du 1er étage en espace lié au cabinet médical du RDCH & adaptation de la hauteur de toiture.
Permis octroyé PU 53207 le 28/01/2025. Article 102 : Chantier en cours.

Situation : Rue Frans Hals, 123, 1070 Anderlecht.

Madame, Monsieur,

Un permis d'urbanisme a été octroyé en date du 28 janvier 2025 pour l'immeuble susmentionné. Les travaux sont actuellement en cours d'exécution.

La présente demande porte sur deux éléments complémentaires au permis octroyé :

1. Changement d'affectation du 1er étage – Bâtiment arrière

Le permis initial prévoyait l'aménagement d'un logement au premier étage du bâtiment arrière. Toutefois, il convient de préciser que cet espace avait été brièvement aménagé pour un membre de la famille occupant les lieux, sans jamais avoir été utilisé de manière effective à des fins résidentielles.

Par ailleurs, l'affectation en logement s'avère inadaptée dans le contexte actuel. L'accès à l'étage nécessite en effet de traverser un long couloir peu éclairé, de franchir un petit jardin, puis d'emprunter un escalier extérieur non couvert, exposé aux intempéries. L'unité est mono-orientée, avec comme seules ouvertures deux portes fenêtres. Ces contraintes d'accès, d'éclairage et d'agencement réduisent fortement la qualité d'usage et la sécurité de l'espace, rendant son affectation en logement inappropriée.

Dans le cadre de l'évolution du projet, il est dès lors proposé de réaffecter cet étage à un usage professionnel complémentaire, exclusivement lié au cabinet médical du rez-de-chaussée, répondant ainsi à une réelle nécessité fonctionnelle dans le cadre de l'organisation interne du service.

L'espace sera strictement réservé au personnel et comportera :

- une kitchenette,
- une salle de réunion,
- une salle de douche (essentielle pour l'activité de kinésithérapie),
- un local technique,
- un espace d'archivage,
- un vestiaire,

- un espace de stockage.

L'étage n'induit aucune augmentation des flux de visiteurs ni de nuisances. Il s'agit d'une adaptation cohérente et raisonnable, permettant de valoriser un espace resté inutilisé depuis longtemps, tout en répondant aux besoins spécifiques de l'activité médicale sur place.

2. Adaptation de la hauteur de la toiture

La toiture du bâtiment arrière, en très mauvais état, a nécessité une **reconstruction complète**. Cette intervention a été confiée à une entreprise spécialisée avant l'introduction de la demande de permis.

Afin de garantir une stabilité structurelle optimale, l'entreprise a renforcé l'assise de la charpente par la pose de quelques assises supplémentaires en briques.

Ces travaux ont été exécutés sur base des plans d'archives, dans un souci de respecter le volume d'origine.

- **Hauteur de faîte réalisée** : 9,32 m
- **Hauteur de faîte sur plans d'archives** : 9,41 m
- **Hauteur de faîte mentionnée dans le permis du 28/01/2025** : 8,71 m (cette donnée ne correspond ni à la situation existante, ni aux archives, en raison de l'absence de relevé par le premier architecte).

La présente demande vise donc à corriger cette donnée inexacte, afin d'aligner la hauteur de la construction sur les données archivées.

Il ne s'agit pas d'un dépassement non autorisé, mais d'une mise à jour technique légitime et nécessaire.

3. Dérogation et motivations

Conformément à la demande du service d'urbanisme, la présente note précise la prétendue dérogation au **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) – Titre I, article 6**, qui stipule que :

« La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé jusqu'au faîte du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère. Toute rehausse de toiture doit respecter le gabarit et l'intégration dans le bâti environnant. »

Dans le permis octroyé le 28/01/2025, la tuile faîtière est indiquée à **8,71 m**, une cote qui ne correspond ni à la situation réelle, ni aux plans d'archives (**9,41 m**). Cette divergence résulte d'un relevé incomplet réalisé par le premier architecte en charge du dossier.

Lors de la rénovation complète de la toiture – rendue indispensable en raison de son état de dégradation avancé – la tuile faîtière a été exécutée à **9,31 m**, soit :

- une hauteur **conforme au volume d'origine** repris aux archives,
- et **inférieure de 9 cm** à la cote historique de 9,41 m.

Cette cote de 9,31 m respecte donc le gabarit légal et s'intègre dans le contexte bâti, conformément aux exigences de l'article 6 du RRU.

La présente demande vise uniquement à corriger une donnée erronée dans le permis et à réhabiliter la construction dans son volume de droit.

En conséquence :

- Il ne s'agit pas d'une infraction ni d'une rehausse abusive,
- Mais d'une régularisation technique et proportionnée, pleinement conforme à l'esprit de l'article 6 du RRU,
- Garantissant à la fois le respect de l'harmonie urbaine et la stabilité de l'immeuble.

Nous sollicitons donc la mise à jour du permis afin qu'il reflète fidèlement la situation réelle et conforme aux données archivées.

Cette régularisation permettra de clôturer le dossier dans un esprit de transparence et de bonne foi, tout en assurant la cohérence avec le cadre réglementaire.

Conclusion

La présente demande de permis complémentaire poursuit trois objectifs principaux :

- attribuer une fonction cohérente et adaptée à un espace resté inutilisé,
- renforcer la qualité de fonctionnement du cabinet médical existant, sans créer de nuisance pour le voisinage ni modifier l'équilibre urbain,
- garantir que les documents urbanistiques reflètent avec précision la situation de fait et les données archivées.

Ces adaptations répondent à un besoin fonctionnel réel et respectent l'esprit du Règlement Régional d'Urbanisme, en assurant à la fois la cohérence volumétrique et la stabilité du bâtiment.

Nous sollicitons donc l'intégration de ces ajustements dans ce permis, dans un souci de régularisation constructive, de transparence et de bonne foi.

En vous remerciant sincèrement pour l'attention portée à la présente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Dr INTISSAR ZAHRA TOUATI



GROUP ASSA
ARCHITECTURE srl
REPRESENTÉE PAR
Mme. LAYACHI S.