

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de commerce et de logements
Adresse	Rue de l'Orphelinat, 112-114
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Orphelinat aux n° 112-114, immeuble d'angle R+02+TV, implanté sur une parcelle de 63m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 86 r 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de commerce et de logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 30/08/2024, que le dossier a été déclaré complet le 22/11/2024 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2025 au 27/03/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25544 (PU 19428) – construire une maison – permis octroyé le 23/05/1933 ;
- n° 31207 (PU 24360) – construire 2 terrasses – permis octroyé le 25/03/1941 ;
- n° 44228 (PU 36833) – transformation de la façade au rez (*création de terrasse en façade arrière*) – permis octroyé le 07/12/1972 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16165), l'immeuble est une maison de commerce et de rapport qui comprend 2 unités de logement ; le bien fait l'objet de suspicions d'infraction pour la modification de volumes en façade arrière, pour la fermeture de terrasses, pour le changement de destination du rez-de-chaussée (logement en lieu et place du commerce), pour l'aménagement des combles (au profit du logement du 2^{ème} étage) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce, qui comporte 2 logements et qui présente une surface bâtie au sol de 50m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité l'unité de logement au rez-de-chaussée et la couverture de la cour, le volume en façade arrière (+ 4m² du +01 au +03) qui abrite des pièces d'eau, l'aménagement des combles ; qu'elle propose aussi une adaptation de l'aménagement du sous-sol (création de locaux communs), la privatisation de la cage d'escaliers pour le duplex (à partir du +02) et une modification de la vitrine commerciale qui n'est plus adéquate pour du logement ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un commerce avec pièces habitables accessoires et de 2 logements aux étages +01 et +02 avec petit balcon arrière ;

Considérant qu'en situation existante de fait (configuration existante au moins avant 2000), tout le rez-de-chaussée est affecté à du logement, le +01 est un logement de 1 chambre, les +02/+03 sont aménagés en duplex de 3 chambres sans privatisation de l'escalier commun, cour et terrasses ont été couvertes pour doter les logements de sdb ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement suivant :

- -01 création de 3 locaux communs (vélos/poussettes, poubelles, entretien), caves privatives (3), emplacements compteurs, citerne d'eau de pluie de 1.5000L ;
- +00 logement de 1 chambre ;
- +01 logement de 1 chambre (équivalent) ;
- +02 logement de 3 chambres ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est entièrement construite et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que cette parcelle de 63m², implantée sur l'angle des rues de l'Orphelinat et Jakob Smits, est complètement enclavée par le bâti voisin immédiat ; que la cour initiale de +/- 7,15m² n'offrait pas d'espace extérieur qualitatif qui soit exploitable ; qu'aux +00 et +01, les façades postérieures n'offrent aucune échappée visuelle vu la hauteur des mitoyens ; que la couverture de la courette n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ; qu'elle n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande fait encore état de la citerne d'eau de pluie d'origine (1.500L) ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'en façade arrière, l'extension qui impacte 3 niveaux (du +01 au +03) dépasse le gabarit voisin au n° 62 de la Rue Jakob Smits – en profondeur, de 0,42m au +01, 2,40m aux +02 et +03 ; en hauteur, rehausse de +/- 9,50m par rapport au niveau du mur de l'ancienne cour ;

Considérant que la disposition singulière de la parcelle (parcelle d'angle) justifie un traitement urbanistique au cas par cas ; que les terrasses d'origine, en retrait du bâti voisin, n'offraient pas de vue directe et dégagée ; que la couverture de la cour et des balcons a permis

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

de les intégrer à l'environnement intérieur et d'aménager pour les logements des sanitaires qui étaient inexistantes en situation de droit ; que l'augmentation volumétrique ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les dimensions des baies de la façade à rue datent de la construction ; que, par ailleurs, vu le cloisonnement de la situation de droit, les baies en façade arrière n'offraient pas de lumière naturelle aux pièces situées en façade à rue (aménagement non traversant) ; que par ailleurs, en façade à rue, il y a lieu de privilégier le maintien des baies existantes afin de ne pas modifier la composition d'ensemble de la façade ;

Qu'en façade arrière, compte tenu des hauteurs sous plafond, une baie haute (avec base de la baie à minimum 1,90m du sol) pourrait être percée afin de créer une transversalité, d'offrir en façade arrière un apport supplémentaire de lumière naturelle comme de ventilation ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- La superficie de la chambre du +01, étant celle de la situation de droit, il serait pertinent de maintenir la porte ;
- Le volume qui abrite les sdb ne peut rester en l'état et doit être isolé afin de répondre aux exigences actuelles de performance énergétique ;
- Le duplex étant un logement de 3 chambres, 2 pièces d'eau sont conseillées, d'autant plus que la buanderie du +02 permet cet aménagement ;
- Pourquoi la trémie technique n'apparaît qu'au +03 ?

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont traversants ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée n'est pas pertinent et ne maintient pas la mixité – fonction principale de la zone du PRAS ; que le logement est exclusivement orienté sur la rue, sans aucune intimité ; que la couverture de la cour supprime un élément qui aurait pu apporter un peu de qualité au logement ; que contrairement aux logements existants des étages, le logement prévu au rez-de-chaussée en tant que nouvelle unité de logement doit pouvoir répondre aux prescriptions des réglementations actuelles ; que le niveau d'habitabilité du logement n'est pas adéquat ni garanti ; qu'il convient de prévoir au rez-de-chaussée une activité autre que du logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, limité à maximum 2 unités de logement – améliorer les apports de lumière naturelle en façade arrière, prévoir une sdb au +02, atteindre une performance énergétique des sanitaires en façade arrière (mur et châssis), rationaliser les techniques, rétablir la porte de la chambre du +01 ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; que l'alternative de mobilité douce qui est proposée n'est pas qualitative ;

Considérant que la demande déroge au [RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants](#) ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; que le local prévu au sous-sol, accessible par un escalier à quart tournant, y contrevient ;

Considérant que la [prescription particulière 3.5.1° du PRAS](#) est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les menuiseries extérieures ont été remplacées ; que les élévations de la situation existante ne renseignent pas les divisions de châssis telles que visibles sur le reportage photographique – les impostes supérieures ont été supprimées ;

Considérant qu'en situation projetée, la toiture est isolée par l'extérieur, les châssis sont remplacés avec respect des divisions de la situation de droit – châssis PVC brun avec imposte supérieure vitrée hormis pour ceux de l'ancienne vitrine commerciale ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, une des fenêtres n'est pas à 2 vantaux ; qu'au droit de l'ancienne vitrine, une allège en pierre bleue est élevée, le caisson de volet extérieur est supprimé, la largeur de la baie est divisée en 3 vantaux ouvrants et 4 panneaux étroits dormants sans imposte supérieure ; qu'il convient d'unifier les châssis du rez-de-chaussée et de les harmoniser avec les caractéristiques de ceux présents aux étages – en prévoyant une imposte supérieure vitrée, en modifiant les divisions (et en alternant les panneaux ouvrants et dormants) ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0897/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/02/2025 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Proposer une activité autre que du logement au rez-de-chaussée ;
- Maintenir la porte de la chambre au +01 en situation de droit et adapter le cadre VI en conséquence (appartement de 1 chambre) ;
- Proposer 2 sdb pour le duplex de 3 chambres ;
- Améliorer l'apport en éclairage naturel en façade arrière en créant des baies hautes (avec base de la baie à minimum 1,90m du sol) ;
- En façade à rue, maintenir le principe d'une imposte supérieure, veiller à unifier les châssis du rez-de-chaussée et de les harmoniser avec les caractéristiques de ceux présents aux étages ;
- Prévoir une isolation thermique (murs et châssis) pour le volume des sanitaires en façade arrière ;
- Rationaliser les techniques.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6, Titre II – article 10 (avec amélioration), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	