

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par M. Cartarosa , agissant en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un bureau au 1 ^{er} étage en un appartement
Adresse	Rue de l'Orphelinat 51-53
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

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 ni 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 07 mai 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Orphelinat au n°51-53, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n°67S8 et est répertorié en tant qu'immeuble comprenant une unité d'exploitation au sous-sol et rez-de-chaussée et une unité de logement aux étages supérieurs ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un bureau au 1er étage en un appartement ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/04/2026 au 30/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande a été 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 l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 43732 (PU 36096) – construire un immeuble (7m) – permis octroyé le 11/12/1969
- n° 46376 BIS (PU 39841-CU) – CU 2 : construire un atelier – permis octroyé le 09/08/1988
- n° 47080 (PU 40428) – transformer l'atelier + construire un appartement en duplex – permis octroyé le 05/11/1991
- n° 50172R (PU 51731) – changer l'affectation et transformer le 1er étage d'un immeuble à appartements – dossier classé sans suite le 25/08/2022
- n° / (PU53406) – changer l'affectation du 1er étage de bureau vers un appartement et construire un nouveau plancher partiel entre le rez-de-chaussée et le premier étage – permis refusé le 18/03/2025

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18523), l'immeuble comprend de l'activité productive au sous-sol et au rez-de-chaussée, du bureau au 1^{er} étage et 1 logement au 2^{ème} étage avec combles ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 hall commun, local compteurs, *activité productive : hors demande*
- +00 hall commun, *activité productive : hors demande*
- +01 bureau, monte-charge, réserve, vide sur rez-de-chaussée
- +02 / +03 *logement 01 : duplex 2 chambres – hors demande*

Considérant que la demande en situation projetée envisage de fermer le vide sur le rez-de-chaussée et transformer le 1^{er} étage de bureau en un second logement 2 chambres avec terrasse ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 hall commun, local compteurs, *activité productive : hors demande*
- +00 hall commun, *activité productive : hors demande*
- +01 logement 02 : hall, WC, SDB, 2 chambres à rue, séjour/cuisine, terrasse
- +02 / +03 *logement 01 : duplex 2 chambres – hors demande*

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur au niveau du sous-sol/rez-de-jardin) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que l'augmentation du nombre de logements et la création d'une terrasse arrière peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et porte préjudice au voisinage ;

Que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que si le projet ne permet pas la création de zones de pleine terre, il prévoit la végétalisation des surfaces de toiture plate au niveau du volume du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de renseigner l'épaisseur et le type de substrat envisagé sur plan ; que par ailleurs les plans de la situation de droit mentionnent une « pelouse » sur la toiture du sous-sol/rez-de-jardin (permis de 1991) ; que cet aspect du permis n'a jamais été mis en œuvre au regard des photographies disponibles ; que cette végétalisation est à charge du propriétaire du rez-de-chaussée et sort du cadre de la présente demande ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la terrasse créée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse la construction mitoyenne de droite la plus profonde et qu'elle dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de gauche la moins profonde de plus de 3m sans observer de retrait latéral de 3m ; qu'au-delà de la profondeur autorisée, la terrasse dépasse la hauteur des profils des constructions mitoyennes ; que toutefois la création de cette terrasse est conforme au code civil en respectant un retrait latéral de 1.90 m par rapport aux limites mitoyennes de droite et de gauche ; qu'elle s'aligne sur le front arrière de la construction au rez-de-chaussée ; qu'en séance, il a été précisé qu'aucune rehausse des murs mitoyens n'est envisagée ; que les plans doivent être clarifiés pour lever toute ambiguïté sur les interventions projetées ; que cette terrasse permet la création d'un espace extérieur privatif pour le logement ; que les dérogations sont limitées et acceptables ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, le duplex 2 chambres des 2^{ème} et 3^{ème} étages est inchangé ; que le 1^{er} étage initialement affecté à des espaces de bureaux avec monte-charge en lien avec l'activité productive des étages inférieurs est transformé en un 2^{ème} logement ; que le vide existant ainsi que la trémie du monte-charge sont refermés ; que le logement projeté est de type appartement 2 chambres avant et terrasse arrière accessible depuis le séjour ; que les surfaces plancher des locaux sont conformes au Titre II du RRU ; que les hauteurs sous plafond semblent être suffisantes ; que toutefois le dessin manque de clarté par la superposition de différents traits ; que les plans doivent être précisés ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel** en ce que tous les locaux habitables créés ne présentent pas des superficies nettes éclairantes au moins

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

égales au 1/5^{ème} des surfaces plancher ; que la chambres 01 et 02 à rue ont une superficie nette éclairant de 2.26 m² au lieu des 3 m² et de 0.84 m² au lieu des 2.20 m² requis ; que le séjour avec cuisine à l'arrière présente une surface nette éclairante de 4.78 m² au lieu de 5.8 m² ;

Que pour les chambres, les baies datent de la construction et sont situées en façade à rue ; que l'uniformité est donc à maintenir ; qu'à contrario, pour le séjour, le projet prévoit une modification des baies en vue de créer un accès à la terrasse ; qu'il convient dès lors d'agrandir les baies arrière en vue de supprimer la dérogation d'éclairage pour le séjour ; qu'à cette condition, les dérogations d'éclairage pour les chambres à rue sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – 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 ; que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 2 et le nombre d'entités dans l'immeuble de 2 à 3 sans modification de volume ; que la création d'un logement supplémentaire n'entraîne pas d'amélioration au niveau des communs malgré l'augmentation du nombre d'entités et donc d'occupants de l'immeuble ; qu'une petite cave est aménagée sous la pente d'escalier au rez-de-chaussée ; que par ailleurs la présence d'un espace de rangement pour le logement existant aux étages supérieurs n'est pas avérée ; qu'aucun local commun n'est envisagé (poubelles, vélos etc.) ; que les possibilités d'aménagement de locaux communs au rez-de-chaussée/en sous-sol, avec l'accord du copropriétaire concerné, doivent être étudiées ;

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 conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Considérant à ce titre 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 bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce malgré l'augmentation du nombre de logements ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de prévoir un espace permettant d'accueillir au-moins 1 vélo par unité de logement ; que celui-ci doit être mis à disposition à proximité de l'entrée principale et être d'accès aisé ; que l'espace disponible doit permettre une manœuvre et un déplacement facilités des vélos et poussettes ;

Considérant par ailleurs qu'en situation existante, les surfaces de bureaux semblent accessoires à l'activité productive (monte-charge reliant les niveaux, vide des bureaux sur l'activité etc.) et former une entité fonctionnelle distincte du logement existant aux étages supérieurs ; que le titre de propriété fourni et les informations cadastrales disponibles ne renseignent pas la même division ; que le sous-sol et le rez-de-chaussée forment un lot d'activité productive appartenant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

à un autre propriétaire ; que tous les étages (+01, +02, +03) appartiennent au demandeur et sont renseignés comme du logement ;

Qu'en séance, le demandeur a déclaré que le copropriétaire des étages inférieurs était injoignable ; qu'une des interventions consiste en la fermeture du vide entre les étages des deux lots appartenant à deux propriétaires distincts ; qu'il est par ailleurs demandé par la commission d'investiguer les possibilités d'aménagement de locaux communs ; qu'afin de lever toute équivoque et de garantir l'exécution des travaux projetés, il y a lieu d'obtenir un accord écrit du propriétaire des étages inférieurs sur les interventions envisagées une fois qu'elle seront clairement déterminées ;

Considérant enfin que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux* ; que le bien est situé en zone de forte mixité au PRAS ; que le projet prévoit la suppression de surfaces liées à l'activité productive et leur conversion en surfaces de logement ; que si la création de logement zone de forte mixité est autorisée, il y a lieu de garantir les possibilités de maintien d'une activité dans le bâtiment ; que les surfaces disponibles pour l'activité en sous-sol et au rez-de-chaussée sont importantes ; qu'en séance il a été déclaré qu'actuellement aucune activité ne semble exister aux sous-sol et rez-de-chaussée ; qu'afin de garantir une cohabitation harmonieuse des différentes fonctions en cas de reprise d'une activité future, il convient de prévoir une isolation acoustique entre les niveaux d'activité productive et le logement créé au 1^{er} étage ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries des étages en bois brun foncé ont été remplacés par des châssis de couleur noire sans respect du matériau d'origine ; que les baies et les divisions sont cependant respectées ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que ces modifications doivent être intégrées à l'objet de la demande et clairement renseignées sur plans ;

Que d'autre part la porte de garage au niveau de la façade du rez-de-chaussée a été remplacée par un châssis vitré en bois ; que les revêtements de façade ont été modifiés (ex : carrelage supprimé) ; que toutefois le demandeur n'est pas le propriétaire du rez-de-chaussée ; que ces modifications devront faire l'objet d'une demande séparée de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

Qu'en façade arrière, les baies du 1^{er} étage sont modifiées et agrandies en vue d'augmenter l'éclairage naturel du logement projeté ; que toutefois la représentation des baies au niveau du rez-de-chaussée arrière n'est cohérente avec les photographies disponibles ; que les élévations en situation existante et projetée doivent dès lors se limiter à l'objet de la demande et mettre en évidence les modifications apportées ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises par le SIAMU le 14/03/2026 dans le rapport favorable conditionnel de prévention incendie portant la référence T.1990.1488/4 ;

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 07 mai 2026

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

- Corriger le profil des constructions mitoyennes, clarifier la hauteur sous plafond du logement projeté et renseigner le type et l'épaisseur du substrat de la toiture végétalisée en coupe
- Agrandir les baies arrière en vue de permettre un éclairage du séjour conforme au Titre II du RRU
- Prévoir une isolation acoustique entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage
- Etudier les possibilités d'aménagement de locaux communs (caves, local poubelles, local vélos)
- Fournir l'accord écrit du propriétaire du sous-sol et rez-de-chaussée sur les interventions projetées ;
- Inclure les modifications de menuiseries à rue des étages à l'objet de la demande
- Limiter les élévations aux étages faisant l'objet de la demande
- Adapter l'annexe I au regard des conditions ci-dessus

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 et Titre II – article 10 pour les chambres à rue sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M ^{me} SMETS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	