

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	<b>Rehausser d'un étage pour la création d'un logement en toiture, créer 2 volumes aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages</b>
Adresse	Rue Louis Mascré, 33
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 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 25 septembre 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que le bien se situe Rue Louis Mascré au n° 33, maison d'angle R+02+TP, implantée sur une parcelle de 115m<sup>2</sup>, cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 521 c 10 ;

Vu que la demande vise à **rehausser d'un étage pour la création d'un logement en toiture, ainsi qu'à créer 2 volumes aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/02/2025, que le dossier a été déclaré complet le 09/05/2025 ;

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 2.5.2° 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/09/2025 au 18/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 39989 (PU 33106) – construire une maison – permis octroyé le 26/05/1959
- n° PU 51900 – remplacer les portes d'entrée et de garage – permis octroyé le 20/07/2021

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2022), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 unités de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 110m<sup>2</sup> ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un étage pour y créer un logement supplémentaire, ainsi qu'à réaliser des extensions arrière aux deux logements existants pour aménager au +01 une chambre supplémentaire et une terrasse, au +02 une buanderie et une terrasse ; que le rez-de-chaussée (garage et dépôt) n'est pas impacté par le projet ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement est le suivant :

- -01 caves (2 de 0,95m<sup>2</sup>, 2 de 1,60m<sup>2</sup>, 1 de 9m<sup>2</sup>), compteurs ;
- +00 hall d'entrée et accès aux étages ;  
garage de 12,90m<sup>2</sup> (1 emplacement) côté rue Louis Mascré, dépôt de 75,10m<sup>2</sup>  
côté rue Jules Ensor ;
- +01 logement de 2 chambres  
hall, salon/sàm, cuisine, chambres dont 1 avec terrasse (de 3,10m<sup>2</sup>), sdd, wc ;
- +02 logement de 1 chambre  
hall, salon/sàm, cuisine, chambre, buanderie avec terrasse (de 3,10m<sup>2</sup>), sdd,  
wc ;
- +03 logement de 1 chambre – nouvel étage de toiture en retrait (1,00m)  
hall, cuisine ouverte sur séjour, chambre, sdd avec wc ;
- Toit toiture plate végétalisée (63,40m<sup>2</sup>) ;

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 augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Que la parcelle d'angle est complètement enclavée par le bâti voisin immédiat et entièrement bâtie au rez-de-chaussée ; qu'aux étages +01 et +02, contrairement à l'extension, les terrasses ne sont pas incluses dans la profondeur bâtie autorisée : que par ailleurs, elles doivent respecter la distance de recul par rapport aux limites mitoyennes, imposée par le Code civil ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que la végétalisation du toit plat de la rehausse (63,40m<sup>2</sup>) est prévue ; que le type de toiture végétalisée n'est pas renseigné, tout comme l'épaisseur du substrat ;

Qu'il convient de proposer une épaisseur de substrat de minimum 15cm pour la plateforme du +02 et une toiture extensive pour la rehausse proprement dite ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au niveau des terrasses en façade arrière, le bâti mitoyen est dépassé ;

Qu'au +01, le volume d'occupation potentiel de la terrasse dépasse la construction voisine de gauche (n° 34 de la rue James Ensor) de 1,20m en observant en retrait de 2,15m ; qu'au +02, la terrasse dépasse la construction voisine de droite (n° 31 de la rue Louis Mascré) de 1,15m sans observer de retrait par rapport à la limite mitoyenne ; qu'au +02, la configuration n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil (retrait légal de 1,90m) ; que compte tenu de la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

disposition singulière du bâti, cet aménagement de terrasse est acceptable tel quel au +01, qu'au +02, il y a lieu de prévoir une terrasse en retrait de manière à respecter le Code civil ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la rehausse d'un niveau du bâti principal (+ 2,80m) dépasse les deux gabarits mitoyens ; que le toit plat du n° 34 (situé à gauche) est dépassé de 5,05m ; que le toit à versants du n° 31 (situé à droite) est dépassé de 2,00m côté versant avant et de 2,80m côté versant arrière ; qu'au niveau de sa ligne de faîte, le dépassement est de 0,10m ;

Que côté rue, la corniche existante est maintenue ; le volume du +03 est projeté en retrait de la limite mitoyenne gauche et de l'alignement – soit, un recul de 1,00m ;

Qu'au +03, le retrait à observer par rapport au voisin gauche du n° 34 est de minimum 3,00m ; qu'en outre, il y a lieu de prévoir un espace extérieur privatif pour ce nouveau logement qui soit compris dans le volume bâti acceptable ; qu'en dehors de la terrasse de toit, une épaisseur de substrat de minimum 15cm doit être prévue pour la plateforme du +02 non accessible ;

Considérant que le volume créé en façade arrière permet d'augmenter les surfaces utiles des logements existants – une chambre supplémentaire avec terrasse au +01, une buanderie avec espace de rangement et terrasse au +02 ; que le local technique projeté au +02 gagnerait à être réduit de manière à pouvoir accéder à la terrasse depuis le couloir et à respecter le Code civil ;

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

- Manquement de locaux communs et dimensions restreintes des caves privées ;
- terrasse du +02 contrevenant aux dispositions du code civil – vues directes sur la propriété voisine ;
- nouvelle unité de logement sans espace extérieur privatif ;
- aménagement sommaire des logements existants (équipements sanitaires non renseignés, dimensions restreintes du wc) ;
- manquement de l'implantation des techniques (chaudière)

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 en rehaussant d'un niveau le bâti existant ; que les surfaces habitables supplémentaires ne présentent pas de dérogation au Titre II du RRU ; que le projet propose des logements à l'habitabilité satisfaisante ; que les espaces de vie bénéficient d'une double orientation et que toutes les pièces disposent d'(au moins) une fenêtre qui assure renouvellement d'air frais et apport de lumière naturelle ; que toutefois, pour le nouveau logement du +03, un espace extérieur privatif doit être prévu ;

Qu'au +03, l'extension volumétrique doit davantage s'intégrer à la configuration des lieux en observant un retrait latéral plus conséquent ; que la profondeur au niveau des terrasses doit être revue de manière à ne pas préjudicier le voisinage immédiat et l'intérieur d'îlot ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que toutefois aucune alternative de mobilité douce n'est proposée ;

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 vu l'aménagement et l'utilisation du rez-de-chaussée, une alternative de mobilité douce est envisageable ; qu'un local vélos pourrait être prévu au détriment de superficies actuellement allouées à du dépôt ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la rehausse projetée n'impacte pas la corniche existante en béton ; que le volume est placé en retrait à l'instar du bâtiment d'en face, situé à l'angle de la rue James Ensor et de l'avenue François Malherbe (n° 41) ; que l'étage projeté est couvert d'un bardage vertical de teinte rouge brique foncé, les baies suivent le rythme de celles présentes aux étages inférieurs, les châssis présentent les mêmes caractéristiques (matériau et divisions) que les existants ;

Que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas altérée ; qu'il convient toutefois que le matériau des seuils de fenêtre, prévus en pierre bleue, s'intègre davantage au langage du matériau de bardage contemporain ; qu'un traitement plus moderne pourrait également concerner les 2 baies du séjour en façade James Ensor (à fusionner pour créer une baie unique plus large) ; que le matériau du bardage doit être renseigné au plan dans le légende des matériaux ;

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.2025.0355/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/06/2025 ;

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 25 septembre 2025**

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

- Au +03, observer un retrait minimal de 3,00m par rapport au voisin du n° 34 de la rue James Ensor ; prévoir un espace extérieur privatif compris dans le volume bâti acceptable ;
- Au +02, reculer la terrasse de manière à respecter le Code civil ;
- Prévoir un local vélos adéquat au rez-de-chaussée ;
- Proposer une épaisseur de substrat de minimum 15cm pour la plateforme du +02 et une toiture extensive pour la rehausse proprement dite ;
- Au +03, en façades à rue, prévoir un matériau de seuil de fenêtre en adéquation avec le langage du bardage ; définir le matériau du bardage ;

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 (avec amélioration au +02 et au +03), 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 <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	