

---

## NOTE EXPLICATIVE

---

### Identification

#### Adresse du bien :

Rue du Broeck 164 - 1070 Bruxelles (Anderlecht)

#### Identification du demandeur :

#### Identification de l'architecte :

---

**OBJET DE LA DEMANDE : Mise en conformité d'un appartement au rez-de-chaussée : construction d'une véranda à l'arrière de l'immeuble, modification de l'emprise de la terrasse, modifications intérieures – régularisation simplifiée (article 330, §3, du CoBAT).**

### Table des matières

1	Situation du bien & Contexte urbanistique .....	2
2	Situation de droit et historique .....	4
3	Situation de fait - objet de la demande de régularisation - conformité au RRU/dérogations - travaux à prévoir .....	4
3.1	Véranda : .....	4
3.2	Terrasse : .....	5
3.3	Aménagements intérieurs .....	6
4	application de l'article 330, §3 du CoBAT .....	6
4.1	Les actes et travaux sont antérieurs au 1er janvier 2000 .....	7
4.2	Les actes et travaux étaient soumis à permis au moment où ils ont été posés .....	7
4.3	Les actes et travaux sont conformes à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été posés ou la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme .....	7
4.3.1	RGBA de 1975 .....	8
4.3.2	RCU de 1932 .....	8
4.3.3	Pour autant que de besoin RRU de 2006 .....	8
4.4	Les actes et travaux ne sont pas soumis à une évaluation des incidences .....	9
4.5	Le SIAMU a rendu un avis favorable sur la demande .....	9
4.6	Qualification de la demande et procédure .....	9
5	PEB : .....	9

## 1 SITUATION DU BIEN & CONTEXTE URBANISTIQUE

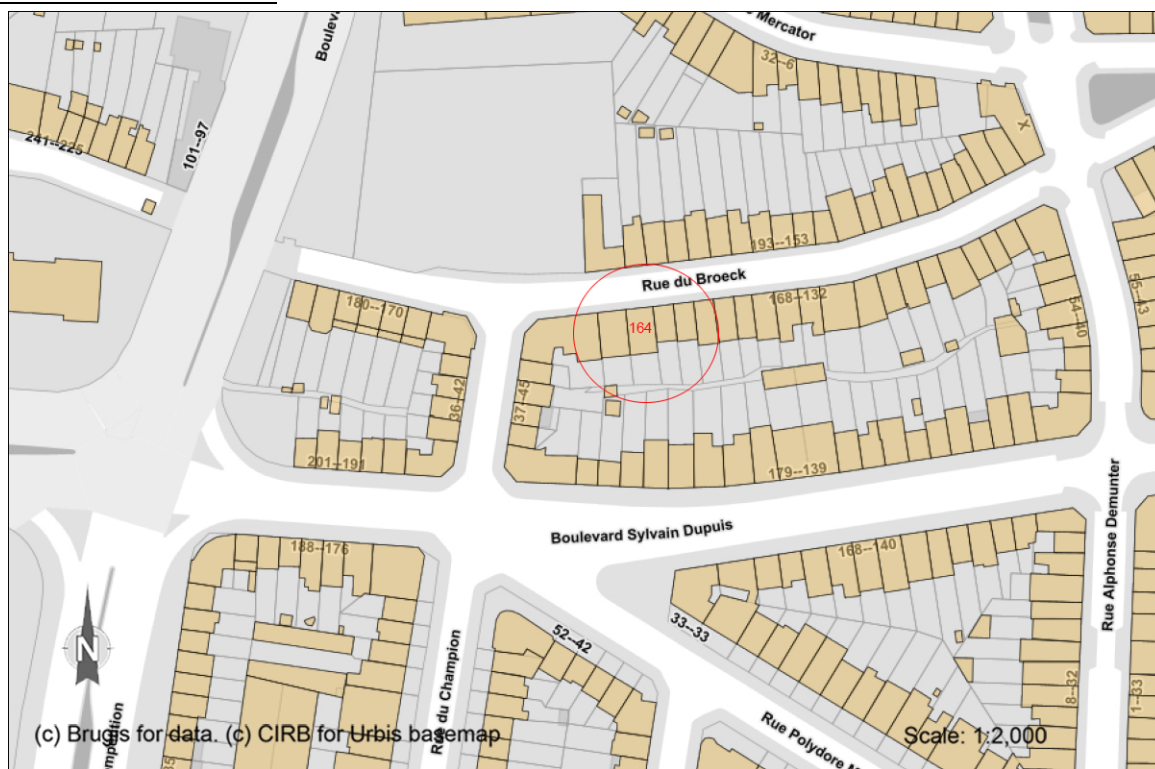
L'appartement fait partie d'un immeuble en R+3 à 4 appartements situé dans la commune d'Anderlecht (1070 Bruxelles) ; Rue du Broeck 164. Gabarit de l'immeuble : sous-sol +RDC + 3 étages et toiture plate.

Cet immeuble a été construit selon un permis d'urbanisme délivré le 25 mars 1997, dans la foulée de sa délivrance. Il est régi par un acte de base du 3 décembre 1998.

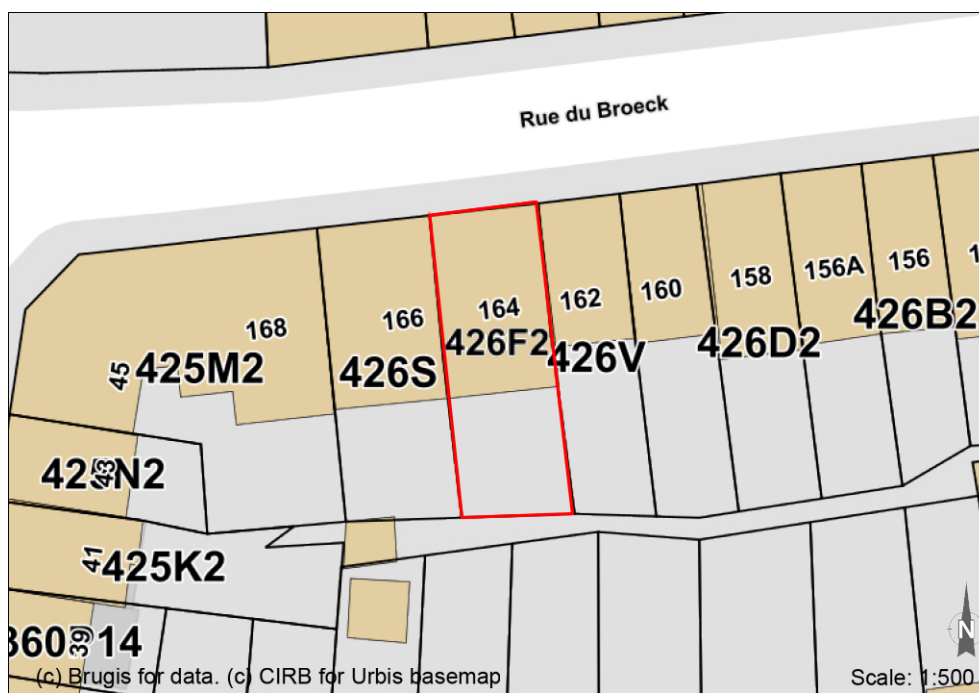
L'environnement immédiat de l'immeuble se compose principalement d'immeubles à appartements mitoyens avec toitures plates.

Les gabarits sont majoritairement des RDC + 1 à R+2 étages. Les matériaux de façade sont principalement de la brique de ton rouge, ponctuellement beige, rosée et jaune.

Plan de localisation Ech 1 :2000 :

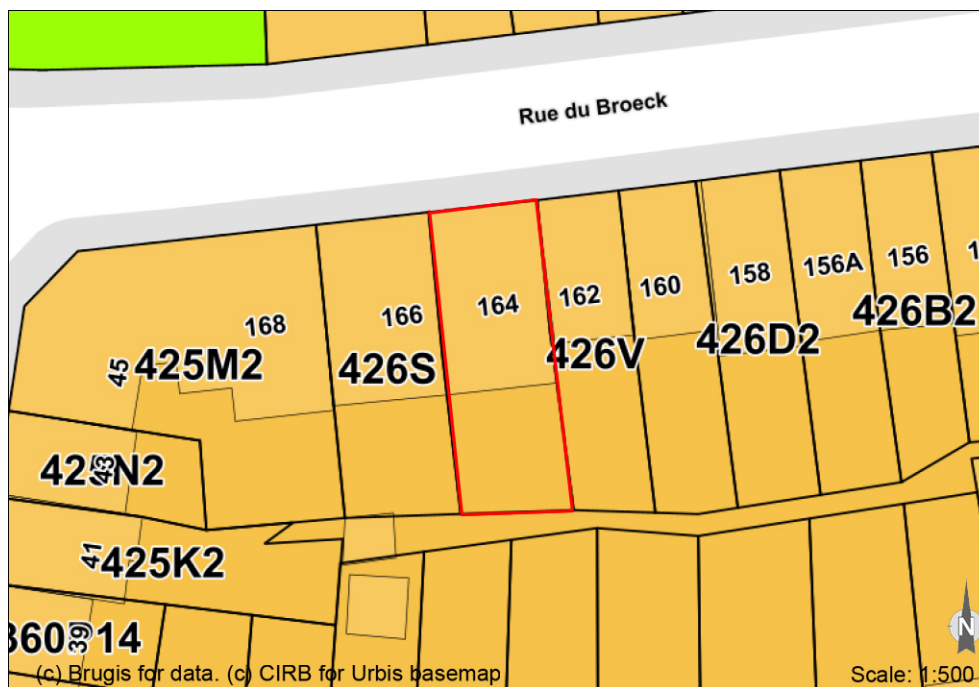


Cadastre 2020 (Ech. 1 : 500) :



Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Zone d'affectation : zones d'habitation :



Vue aérienne :



## 2 SITUATION DE DROIT ET HISTORIQUE

L'appartement au rez-de-chaussée arrière fait partie d'un immeuble à 4 appartements à toiture plate situé dans la commune d'Anderlecht, Rue du Broeck 164.

Les derniers plans de la situation de droit sont ceux de la construction de l'immeuble, repris au PU n° 42146 du 25/03/1997.

L'appartement concerné par la demande, d'une surface brute à l'origine de 40,8m<sup>2</sup>, était alors composé d'un living avec coin cuisine ouvert, d'une SDD avec WC, et une chambre.

Une terrasse carrelée et un petit jardin constituent l'espace extérieur accessible par l'appartement.

## 3 SITUATION DE FAIT - OBJET DE LA DEMANDE DE REGULARISATION – CONFORMITE AU RRU/DEROGATIONS - TRAVAUX A PREVOIR

### 3.1 Véranda :

La véranda a été construite en 1997, juste après la construction de l'immeuble.

Pour preuve, celle-ci est déjà reprise dans la description du studio dans l'acte de base du 03-02-1998 (extrait en annexe) :

« b) een studio, genoemd " S 1 ", begrijpende:

*in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, keukenhoek/eetkamer met living uitgevend op een groot terras met veranda, een badkamer met water-closet, eer slaapkamer uitgevend op zelfde terras.*

*Alsmede het uitsluitend genot van de tuin. »*

Pour autant que de besoin, cet acte de base est authentifié par un notaire. Quiconque entend le contester doit s'inscrire en faux.

L'IGN a produit une photo qui montre que la véranda était bien construite en 1999 (en annexe).

Cette véranda apporte un espace supplémentaire à l'appartement qui n'avait qu'une surface brute de 40,8m<sup>2</sup>, et a actuellement une surface brute de 64m<sup>2</sup> grâce à l'ajout de la véranda.

Celle-ci améliore donc son habitabilité et son confort. Ses larges baies vitrées, ainsi que sa toiture vitrée apportent une luminosité appréciable dans tout le séjour.

Par ailleurs, la véranda ne génère pas de vues directes vers les voisins, celle-ci ne dépassant pas la hauteur des murs mitoyens de jardin existants.

### 3.2 Terrasse :

La terrasse a été construite en 1997-1998. Les photographies aériennes et l'acte de base permettent, tout comme la véranda, d'en attester sans le moindre doute possible.

L'aménagement de la terrasse est lié à la modification du relief du sol (cf. infra).

Désormais, par ailleurs, l'article 21 de l'AGRBC du 13 novembre 2008 dit « de minime importance » prévoit que :

« Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

1° dans la zone de cours et jardins et dans la zone de recul, pour autant qu'il ne s'ensuive aucune modification du relief de sol supérieure à 50 cm :

a) les aménagements tels que les chemins, les terrasses, les clôtures, ainsi que le placement d'équipements à usage domestique, récréatifs ou décoratifs, conformes à une destination de ces zones, pour autant :

- que, dans la zone de recul, leur hauteur totale n'excède pas 1,00 m ;

- que, dans la zone de cours et jardin, leur hauteur totale n'excède pas 3,00 m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne; cette hauteur peut être portée à 4,50 m pour le placement d'appareillages nécessaires à la pratique des jeux, dans un espace vert public ou un équipement d'intérêt collectif ou de service public tel que défini par le PRAS;

(...) »

Il convient donc de s'interroger sur la conformité de la terrasse à la réglementation en vigueur.

L'article I.13 du RRU prévoit que « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ». En l'espèce, comme indiqué dans la note explicative, la zone de cours et jardins présente :

En situation de droit, une surface de 77,92 m<sup>2</sup> - il ne convient cependant pas d'en tenir compte au regard de la régularisation simplifiée de la véranda à venir.

En situation de fait, dont la régularisation simplifiée doit être ordonnée, une surface de 42,53 m<sup>2</sup>

La terrasse présente une surface de 18,94 m<sup>2</sup>.

Qu'il soit pris en compte la situation existante de droit ou la situation existante de fait, elle est donc conforme à l'article I.13 du RRU.

Dès lors qu'elle présente toutes les caractéristiques lui permettant, en tout état de cause, d'être dispensée de permis au regard de la réglementation en vigueur à ce jour, la terrasse est régulière et ne doit pas faire l'objet d'une régularisation.

Aussi ne constitue-t-elle pas un objet de la demande.

### 3.3 Aménagements intérieurs

Dans l'intervalle de la construction de l'immeuble, des aménagements intérieurs non conformes et donc infractionnels avaient été effectués.

La demande propose de mettre un terme aux infractions et aux aménagements intérieurs de manière à revenir à une situation strictement conforme au RRU 2006. Le bien doit donc être qualifié de studio au sens du RRU.

Vous n'êtes pas sans savoir que l'article 9 de l'AGRBC du 13 novembre 2008 précité prévoit :

« Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, et n'entraînent ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

(...)

2° les travaux de transformation ou d'aménagement intérieurs pour autant qu'ils n'impliquent pas de travaux de stabilité proprement dit et ne modifient pas le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, ou le nombre de chambres lorsqu'il s'agit d'un établissement hôtelier, et ne s'accompagnent pas d'un changement d'utilisation soumis à permis ou d'un changement de destination autres que ceux dispensés de permis à l'article 13.

En l'espèce, la paroi supprimée n'est pas un élément de stabilité. Sa suppression n'implique aucune dérogation à la réglementation, que du contraire.

Aussi cette transformation intérieure ne constitue-t-elle pas un objet de la demande.

## 4 APPLICATION DE L'ARTICLE 330, §3 DU COBAT

L'article 330, §3, du CoBAT prévoit, depuis l'ordonnance du 30 novembre 2017, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019 :

« Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable au moment de leur accomplissement et accomplis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sans qu'un tel permis ait été obtenu font l'objet d'un permis d'urbanisme de régularisation simplifié, moyennant la réunion des conditions suivantes :

- ils sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur la demande ;
- ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur la demande, à évaluation de leurs incidences en vertu du présent Code ou d'autres dispositions légales ou réglementaires.

L'article 125, à l'exception de l'alinéa 2, et l'article 193, à l'exception de l'exigence de procéder à la visite de contrôle avant toute occupation, sont applicables aux demandes de permis d'urbanisme de régularisation simplifiée.

Le Gouvernement détermine le contenu du dossier de demande de permis d'urbanisme de régularisation simplifiée, lequel doit contenir l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à moins qu'il n'en soit dispensé en application de l'article 126, § 4, ou 177, § 4. Le dossier permet de constater que les actes et travaux concernés répondent aux conditions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>. En dérogation aux dispositions du titre IV, chapitre III, le collège des bourgmestre et échevins notifie simultanément au demandeur, par lettre recommandée, et au fonctionnaire délégué le permis d'urbanisme de régularisation simplifié dans les quarante-cinq jours de l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet. Ce permis ne peut être refusé que :

- si les actes et travaux visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue ;
- si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif. »



Cette disposition instaure une compétence liée pour l'octroi d'un permis de régularisation, ce qui signifie que si toutes les conditions légales sont remplies, l'autorité ne peut pas refuser le permis. En d'autres termes, elle doit délivrer l'autorisation demandée, sans pouvoir exercer de pouvoir discrétionnaire<sup>1</sup>. Il s'agit d'une compétence liée. Ainsi, cinq conditions doivent être remplies :

Les actes et travaux sont antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2000

Les actes et travaux étaient soumis à permis au moment où ils ont été posés

Les actes et travaux sont conformes à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été posés, **ou** conformes à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de régularisation simplifiée.

L'aménagement n'était et n'est toujours pas soumis à évaluation des incidences sur l'environnement

Aucun avis du SIAMU n'était requis.

Il convient d'examiner chacune de ces conditions :

#### 4.1 Les actes et travaux sont antérieurs au 1er janvier 2000

Les travaux parlementaires précisent que :

« Il appartient au demandeur d'en rapporter la preuve par toutes voies de droit. Pourraient ainsi être pris en considération des factures d'entreprises de construction étant intervenues à l'occasion de la réalisation de travaux de construction ou d'entretien, le contenu d'un bail ou d'un état des lieux, des photos ayant date certaine, des extraits de sites internet comme « Bruciel », des extraits de décisions de justice ou d'actes de procédure administrative, des extraits de registre de la population, des documents émanant de sociétés distributrices d'eau, gaz, électricité, etc.

La date du 1er janvier 2000 est retenue parce qu'elle correspond à la période où est devenu opérationnel le système de gestion informatique des procédures de demandes de permis commun à la Région et aux communes (NOVA). »<sup>2</sup>

Comme déjà relevé, la véranda a été construite en 1997-1998, sans contestation possible. La modification du relief du sol pour la terrasse, si tant est qu'elle soit avérée, ce qui n'est pas certain, date de la même époque. En 1999, les travaux sont, en effet, terminés (cf. photo IGN en annexe).

#### 4.2 Les actes et travaux étaient soumis à permis au moment où ils ont été posés

Il n'est pas contesté que la construction de la véranda et la modification du relief du sol constituaient des actes nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme au moment de leur réalisation.

#### 4.3 Les actes et travaux sont conformes à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été posés ou la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme

Il est question de choisir la réglementation la plus favorable, c'est-à-dire celle en vigueur à l'époque des travaux ou celle en vigueur au moment où l'autorité statue sur la demande de permis de régularisation simplifiée qui lui est soumise. Cette condition consacre l'application du principe de droit pénal selon lequel, en matière infractionnelle, il faut appliquer la législation la plus douce.

À ce sujet, les travaux parlementaires précisent que :

« Ce choix s'explique par le fait que, si le droit applicable est en principe celui qui l'était au moment où les actes et travaux ont été réalisés sans autorisation, il convient également de

<sup>1</sup> Doc., Parl. Brux., A-451/1, 2016/2017, Exposé des motifs, p. 164.

<sup>2</sup> Doc. Parl., A-451/1 - 2016/2017, p. 163

tenir compte du principe selon lequel en cas de modification juridique, le droit le plus favorable doit être retenu. »

En l'espèce, il convient d'examiner la conformité de la véranda à la réglementation en vigueur au moment des faits, soit le RGBA de 1975 et le RCU de 1932. Ce n'est que si une non-conformité est constatée qu'il faudra s'en référer au RRU de 2006 et au RCU de 2019, applicables aux jours des présentes.

Quant à la modification du relief du sol, elle n'était pas conditionnée de sorte qu'elle est, en tout état de cause, conforme à la réglementation.

#### 4.3.1 RGBA de 1975

Le RGBA ne contient aucune disposition spécifique sur les vérandas. Le RGBA ne porte en effet que sur les bâtiments, à savoir les constructions en maçonneries. Il ne s'intéresse pas aux vérandas.

Il faut relever que, s'agissant d'une véranda exclusivement vitrée, la surface nette éclairante imposée par le RGBA, qui est de 1/5<sup>e</sup>, est respectée.

La véranda construite est **conforme** au RGBA.

#### 4.3.2 RCU de 1932

Le RCU de 1932 ne contient aucune disposition spécifique sur les vérandas.

La véranda construite est **conforme** au RGBA.

#### 4.3.3 Pour autant que de besoin RRU de 2006

##### RRU Titre 1- Chap 2- Section1- Article 4- &1 : profondeur

1° La profondeur de la construction ne dépasse pas les 3/4 de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain :

Profondeur du terrain : 23m59 ( $\frac{3}{4} \times 23m59 = 17m69$ )

Profondeur de la construction avec véranda : 16m09 >>> CONFORME

2° la construction :

- dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n° 166) de 302cm ;
- dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°162) de 607cm >>> non conforme mais conforme au RGBA 1975 donc aucune incidence

##### RRU Titre 1- Chap 2-Section1- Article 6 : La toiture

2° La toiture de la véranda dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës. >>> non conforme mais conforme au RGBA 1975 donc aucune incidence

##### RRU Titre II -Chapitre 3 - Article 10 : Eclairage naturel

*« La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher. »*



---

L'ancien châssis existant entre le living la véranda sera démonté, ainsi que la cloison entre le futur coin à dormir et le living, afin de créer un seul espace indifférencié (studio) éclairé naturellement par la véranda complètement vitrée, aussi bien verticalement qu'en toiture, et ainsi rendre l'ensemble de la pièce de vie conforme au RRU, en ce qu'il bénéficiera partout d'une lumière directe et généreuse.

De la même manière, le mur avec châssis intégré entre le living et le dressing sera démoli, laissant uniquement une allège de sécurité de 90cm (différence de niveau) afin de rendre les espaces ouverts.

Surface totale de la pièce de vie du studio :

$52,3\text{m}^2$  , SNE min =  $52,3\text{m}^2/5 = 10,46\text{m}^2$

$\text{SNE} = 12,21\text{m}^2$  (vertical) +  $21,84\text{m}^2$  (toiture véranda) >>> CONFORME

#### 4.4 Les actes et travaux ne sont pas soumis à une évaluation des incidences

Les actes et travaux en cause ne nécessitaient pas, au moment où ils ont été posés, une évaluation préalable de leurs incidences. Ils n'en nécessitent pas non plus aujourd'hui.

#### 4.5 Le SIAMU a rendu un avis favorable sur la demande

Aucun avis du SIAMU n'est requis

#### 4.6 Qualification de la demande et procédure

Au regard de ce qui précède, l'objet de la demande consiste dans la régularisation simplifiée de la véranda, sur la base de l'article 330, §3, du CoBAT.

Sur cette base, aucune enquête publique ni aucun avis de la commission de concertation n'était requis. Ce dernier doit donc être écarté.

Enfin, je me permets de rappeler à votre attention que l'article 330, §3, du CoBAT Vous impose une compétence liée. En d'autres termes, dès lors que les cinq conditions légales inscrites dans cette disposition sont réunies.

### 5 PEB :

Il n'y a pas lieu de fournir une proposition PEB, les travaux ayant été réalisés juste après la construction de l'immeuble en 1997, ce que confirme l'acte de base du 03-02-1998 dans lequel l'appartement est déjà décrit avec la véranda, comme l'attestent également les photos Bruciel, qui montrent la construction de la véranda entre 1996 et 2004, et la photo IGN qui montre qu'elle existait déjà en 1999, soit avant le 02/07/2008, date d'entrée en vigueur de cette réglementation.