

Nos références : 24.683/ WAXWEILLER 6 / OPEN

NOTE EXPLICATIVE : ANNEXE A LA DEMANDE DU PERMIS D'URBANISME**1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'OBJET DE LA DEMANDE.****a. Situation à l'échelle communale.**

Le bien se situe sur l'avenue Waxweiller 6, à 1070 Anderlecht

b. Description du voisinage en situation existante de fait.

Le bien es selon le PRAS situé en zone d'habitation, à proximité de zones mixtes, liserés de noyaux commerciaux et de zones d'habitation a prédominance résidentielle.

c. Occupation actuelle du bien.

Le bien est originalement une maison unifamiliale composé comme suit :

- R-1 : Cave
- RDC : Une chambre et une salle de bain
- R+1 : Un living avec cuisine
- Combles

Actuellement le bien est utilisé comme Airbnb et se compose comme suit :

- R-1 : Cave
- RDC : Deux chambres et cuisine commune
- R+1 : Une chambre et la salle de bain commune avec WC séparés et une terrasse commune
- Combles : Un studio indépendant avec sa cuisine et salle de bain

d. Description des éléments de la demande.

La demande porte sur la régularisation de la maison. Le bien ayant fait l'objet d'un RU, le demandeur souhaite régulariser la situation de la maison.

Concernant l'historique de la maison :

- Originalement le numéro 4 et 6 étaient deux maisons distinctes
- Étant donné la petite taille de ces deux maisons elles avaient été regroupées afin de créer une habitation plus grande, le numéro 6 comprenant les espaces de nuit et le 4 les espaces de vie.
- Le demandeur a acheté le numéro 6 en l'état à la suite de la re-division des deux maisons, de ce fait il n'hérite que des espaces de nuit. Pour cette raison il a décidé d'aménager les lieux en Airbnb.
- Le bien a ensuite fait l'objet d'un contrôle et d'un RU, interdisant les Airbnb. Le demandeur souhaite dès lors introduire une demande de régularisation en proposant une solution de réaménagement du bien.

La situation projetée se compose comme suit :

- R-1 : Cave
- RDC : Un living et une cuisine dans l'annexe
- R+1 : Salle de bain, buanderie et une chambre
- Combles : Une chambre
- Suppression de la terrasse sur l'annexe



Il convient de noter que la division parcellaire n'est pas à jour concernant le voisin de gauche. De plus, il convient de préciser qu'un autre voisin, a construit sur la parcelle du demandeur. En effet au RDC le mur est bien construit sur sa parcelle mais au premier étage la terrasse du voisin déborde sur la parcelle du demandeur.

2. DÉROGATIONS

RRU TITRE II, CHAPITRE 3, ARTICLE 10

« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. 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. »

Il ne convient pas d'apporter des modifications à la façade sous peine de nuire à la qualité architecturale de celle-ci. Le projet permet cependant d'améliorer la qualité des espaces.

RRU TITRE I, CHAPITRE 2, ARTICLE 4

*« § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; (Fig. 4A ; 4B). »*

Dans le cadre de la demande le projet déroge en matière de profondeur en raison de l'annexe au rez-de-chaussée. Cette annexe est existante depuis 1953 comme on peut le voir sur la photo aérienne. Malgré la construction de l'annexe sans permis d'urbanisme elle existe depuis 72 ans.



Cette annexe permet d'avoir un logement descent, car la maison est extrêmement petite et cette annexe permet d'aménager une cuisine et dégager le reste du rez-de-chaussée pour le living. Sans l'annexe l'espace de vie avec cuisine ne ferait que 20m², ce qui est en dérogation du RRU. De plus malgré la démolition de l'annexe l'espace extérieur ne permettrait pas d'avoir un jardin de qualité car l'ensemble est enclavé par les annexes des voisins mitoyens qui ont également créés des annexes pour agrandir leurs logements. Ayant été construit comme un ensemble, les maisons ne

disposait pas de jardin ou d'espace extérieur individuel. Au fur et à mesure du temps cet ensemble a été vendu à la découpe ce qui a créé cet intérieur d'ilot irrégulier.

Ajoutant à cela, lors de la visite du contrôleur de l'urbanisme, l'annexe n'a pas été mentionnée comme élément en infraction dans le PV. Les infractions relevées étaient l'affectation et l'aménagement d'une terrasse sur cette annexe.

**MISE EN DEMEURE
INFRACTION URBANISTIQUE**

Monsieur,

Nos services ont constaté que des travaux/actes ont été exécutés à l'immeuble repris sous rubrique, à savoir :

- **Changement de destination maison unifamiliale en logement d'hébergement touristique(airbnb).**
- **Aménagement de la plate-forme en terrasse au +1 étage.**

En conclusion l'annexe peut être considéré comme acquise aux vues des éléments cité ci-dessus.