

E D E N A

**NOTE EXPLICATIVE PU 28126
COMPLETEE SUITE AVIS DE DOSSIER INCOMPLET DU 22-08-2022**

DEMANDE DE PERMIS VISANT A METTRE FIN
A LA SITUATION INFRACTIONNELLE
76 CHAUSSEE DE NEERSTALLE – FOREST
Réf 07/INFS/621422

MAITRE DE L'OUVRAGE : ALAUTOITURE sa
Représentée par M. Ahmed EL BARAKA, gérant

ARCHITECTE : EDENA - M. Alain BORGERS

La présente demande fait suite à l'injonction du 28 janvier 2022 de la Direction des Affaires Juridiques (Département Inspection et Sanctions Administratives) d'introduire une demande de permis d'urbanisme auprès de l'Administration communale de Forest visant à mettre fin à la situation infractionnelle.

Récapitulatif des infractions et des propositions qui sont faites pour y remédier :

A. Modification du nombre de logements : il y a actuellement quatre logements ; le maître de l'ouvrage propose d'en conserver deux, en améliorant leur habitabilité et de transformer les deux autres logements en bureaux. Il s'agit du studio au rez en façade avant (qui était initialement déjà un bureau), et du logement situé à l'entresol à l'arrière (qui était initialement le réfectoire des ouvriers). Ce sont donc les étages supérieurs plus lumineux qui seront destinés à l'habitation. Le relevé population a montré que deux logements existent dans le bâtiment en intérieur d'îlot depuis bien avant 1992 – le maître de l'ouvrage désire donc officialiser la situation de ces deux logements. Pour pouvoir répondre à la norme d'éclairement du RRU titre II, article 5, il est prévu d'agrandir certaines fenêtres :

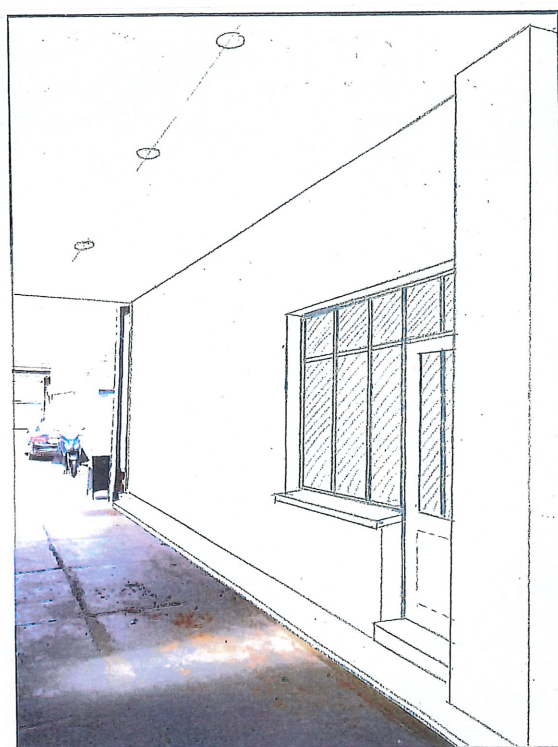
- Au 1^{er} étage (premier logement) :
 - o façade avant : agrandir la fenêtre au dessus de la porte de garage (chambre 1)
 - o façade latérale : percer une porte fenêtre au droit du séjour qui donnerait sur la toiture plate, où nous pouvons aménager une terrasse de 1m80 x 4m, ce qui augmenterait l'habitabilité de cet appartement. Cette terrasse respecte le code civil en matière de vues droites et obliques, et est suffisamment éloignée des voisins pour ne pas causer de nuisances. Cette nouvelle fenêtre orientée à l'est a aussi l'avantage d'apporter du soleil en matinée dans le séjour, alors que la façade avant est orientée au nord.
 - o Façade arrière : agrandir la fenêtre de la chambre 2 du même logement.
- Au 2^{er} étage (second logement) :
 - o façade avant : ajouter 2 Vélux au dessus de la lucarne (chambre 2)
 - o façade latérale : percer une nouvelle fenêtre au droit du séjour, avec un faux balcon dans le prolongement de la nouvelle baie du 1^{er} étage, ce qui permet également au séjour de ce logement de bénéficier du soleil en matinée.

- Façade arrière : placer un nouveau Vélux plus grand dans la chambre 2 du même logement.
- Cet appartement disposera également d'une terrasse privative (2m50 x 5m03), orientée sud, et accessible depuis le palier de l'escalier. Cette terrasse sera aménagée sur une partie de la toiture plate de l'annexe arrière, le restant de la surface étant traitée en toiture verte. Une dérogation est demandée au RRU Titre I article 4 (profondeur des constructions) parce que cette terrasse augmente la profondeur de construction au 1^e étage, mais cette situation n'entraîne aucune nuisance pour les voisins tenant compte que cette terrasse se situe à une distance moyenne de 4m15 m de la limite mitoyenne droite. Les deux logements auront donc l'avantage d'être lumineux et de disposer chacun d'un espace extérieur privatif.

Certains travaux sont prévus au rez de chaussée afin d'améliorer la visibilité entre les piétons et les véhicules de service d'Alautoiture qui traversent occasionnellement le passage, au droit de l'entrée de l'immeuble : démontage du recouvrement en ardoises, ouverture du mur entre la cage d'escalier et le passage et pose de châssis avec un vitrage transparent, suivant le croquis :



Situation Existante Entrée Cage d'escalier des communs



Proposition modification avec grande baie vitrée

- B. Transformation avec modification de volume (couverture de cour et rehausse de mur). Il a été établi que la couverture de cour en question a été réalisée il y a longtemps et ne peut être reprise comme étant infractionnelle. Le maître de l'ouvrage concède qu'il a bien rehaussé un mur de jardin, en accord avec le voisin concerné, dans le but d'améliorer la sécurité (réduire le risque de cambriolage). La régularisation de la rehausse de ce mur de jardin fait partie de cette demande de permis.
- C. Travaux structurels (baie dans le mur de clôture) : il s'agit d'une fenêtre qui a été percée dans le mur mitoyen par les anciens propriétaires, et qui donne dans le fond du jardin de la voisine. Le maître de l'ouvrage s'engage à fermer cette baie, de sorte que cette situation ne sera plus infractionnelle.
- D. Changement de destination de garage en entrepôt : le maître de l'ouvrage a déjà supprimé les garages qui étaient loués au sein de l'entrepôt, et la nouvelle situation a déjà été constatée par M. Comblin, contrôleur à la Commune de Forest. Les boxes restant servent à

entreposer de la marchandise, des machines et des outils coûteux qui sont ainsi mieux protégés.

E. Constructions (murs de séparation dans l'entrepôt E1, un car-port E.2, un mur de jardin et un cabanon en toiture E.3) ;

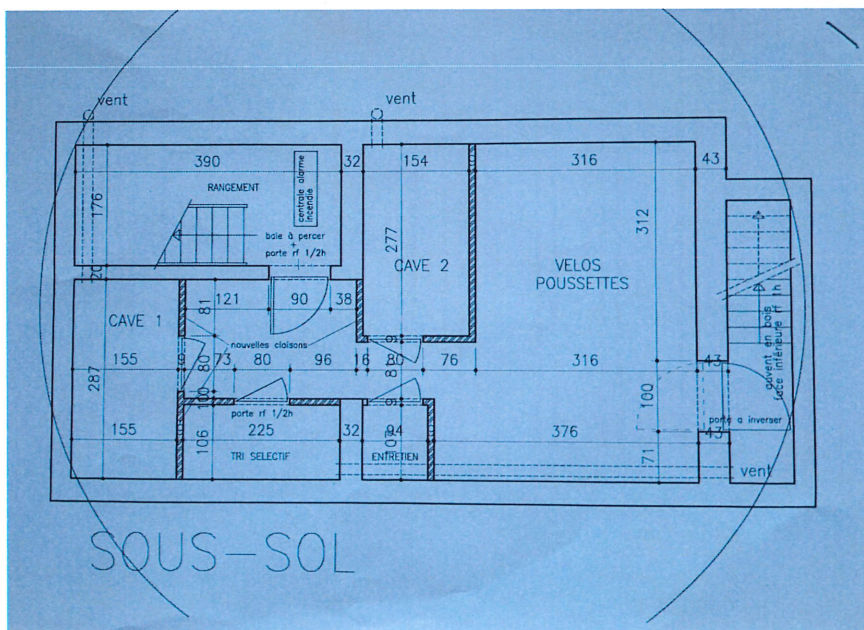
- Pour E.1 : il a été prouvé que cette infraction ne peut être reprise comme étant établie
- Pour E.2 : ce car-port a bien été construit par le maître de l'ouvrage dans le prolongement des annexes existantes, et la demande de régularisation pour cette construction fait partie de ce permis. Alautoiture est une entreprise de toiture, très active à Forest et dans ses environs immédiats. Les hommes d'Alautoiture sont amenés à faire régulièrement des interventions d'urgence sur des toitures défectueuses pour lesquelles une réparation rapide est nécessaire. Ce car-port permet d'abriter un petit stock de matériel courant permettant cette intervention rapide.
- Pour E.3 : le maître de l'ouvrage a remplacé une ancienne clôture en mauvais état le long de la limite mitoyenne gauche par un mur de béton et la régularisation de ce nouveau mur est demandée dans le cadre de ce permis. Pour ce qui est du cabanon en toiture, il s'agit d'une maquette d'un bout de toiture réalisé grandeur nature et destiné à démontrer aux clients d'Alautoiture le savoir-faire de la société. Ce n'est pas un élément fixe, il peut être déplacé facilement.

F. Imperméabilisation d'une portion de jardin : le maître de l'ouvrage s'engage à rendre la portion de la cour en question à nouveau perméable.

NB : pour la facilité de compréhension, la numérotation des infractions a été reprise sur le plan du rez de chaussée.

COMPLEMENT PAR RAPPORT A L'AVIS DE DOSSIER INCOMPLET :

- Annexe I : les modifications demandées ont été réalisées, hormis la demande de dérogation aux articles 16 et 18 titre 2 du RRU qui n'est pas nécessaire, les locaux ordures ménagères et rangement du matériel de nettoyage figurant au plan nr 131001/001/G suivant extrait ci-dessous,



- Note technique relative à la gestion des eaux pluviales en référence au RCU :
ce règlement concerne en priorité « **les nouvelles constructions, les reconstructions totales ou partielles, et/ou les extensions** ». Cette demande de permis ne rentre dans aucune de ces catégories, puisqu'il s'agit d'une demande de régularisation pour des affectations et certains travaux de petite ampleur (rehausse de murs mitoyens). Ce permis correspond à l'article 5 qui parle des permis d'urbanisme requis pour la transformation ou le changement d'affectation d'un immeuble ou partie d'immeuble. Dans ce cas il s'agit de tendre à la mise en conformité des installations. Compte tenu de l'impossibilité d'enterrer une citerne d'eau pluviale et de faire un dispositif d'infiltration pour le trop plein, il est proposé de placer une citerne d'eau pluviale aérienne dans l'entrepôt d'une capacité de 5.000L qui pourra récolter les eaux pluviales de la toiture de l'entrepôt et ainsi temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout. L'eau de cette citerne pourra aussi utilement être utilisée pour l'entretien de l'entrepôt et des communs de l'immeuble. Précisons enfin que le projet prévoit également d'installer une toiture verte de 112 m² sur la toiture plate située à l'arrière de la maison en intérieur d'îlot. Outre que cette toiture verte améliorera l'esthétique en intérieur d'îlot, elle permettra aussi un ralentissement du débit des eaux pluviales vers les égouts. L'implantation de la toiture verte, ainsi que le dispositif des citernes figure en plan et coupe au plan nr 131001/001/H.

Le 24 novembre 2022

Le maître de l'ouvrage

L'architecte