

Bruxelles, le 15 septembre 2025

Administration de la commune de Forest Service de l'urbanisme Rue du Curé, 2 1190 Forest

NOTE EXPLICATIVE RELATIVE AUX ACTES ET TRAVAUX PROJETES

CONCERNE : Démolition d'une véranda non-conforme, reconstruction d'une annexe, rehausse d'un mur mitoyen, régularisation d'une annexe en fond de parcelle et mise en conformité d'une lucarne avant et modification de la façade à rue d'une maison mitoyenne située avenue Général Dumonceau, 88 à 1190 Forest

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous introduisons une demande de permis d'urbanisme pour les travaux repris sous rubrique de l'habitation reprise sous rubrique.

1. Contexte urbanistique :

Le bien se situe dans une zone de forte mixité et une ZICHEE. Il n'est pas repris dans un PPAS ni un permis de lotir.

Le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales n'est pas d'application concernant l'article 2 (puisque la surface non bâtie est inférieure à 100 m²) mais s'applique à propos de l'article 4.

2. Objet de la demande :

La véranda existante en aluminium anodisé et simple vitrage étant à l'origine d'une importante déperdition de chaleur, le demandeur souhaite la remplacer par une extension plus conforme au standard actuel. Cette véranda accueille la cuisine et relie le bâtiment principal au volume secondaire (la réserve).

La nouvelle extension ne reliera plus les deux bâtiments. La superficie plancher de l'extension (11 m²) sera donc inférieure à celle qui existait (19,4 m²). Par contre, le volume sera plus important (29,16 m³ en plus) car la toiture à versant de la véranda sera remplacée par une toiture plate.

Le nouveau volume respecte le RRU en ce qu'il ne dépasse pas de plus de 3 mètres (tant en hauteur qu'en profondeur) le voisin le moins profond (dans ce cas-ci le numéro 90). Cependant, le mur mitoyen du n°90 devra être rehaussé (l'annexe 2 est jointe à la demande).

La demande déroge aux points suivants :

- Dérogation au RRU, titre I article 10 pour la mise en conformité de la pose d'une descente d'eau pluviale en façade à rue ; ***cette situation existait déjà lors de l'achat par le demandeur. Nous ne connaissons pas les motivations de la personne responsable de ces travaux.***
- Dérogation à l'article 4 du RCU relative à la gestion des eaux pluviales article 4 pour la mise en conformité de la pose d'une descente d'eau pluviale en façade à rue ; ***cette situation existait déjà lors de l'achat par le demandeur. Nous ne connaissons pas les motivations de la personne responsable de ces travaux.***

- Dérogation au RRU, titre II article 10 pour la chambre numéro 1 au 1er étage et la chambre numéro 2 au niveau des combles ; ***cette situation existait déjà lors de l'achat par le demandeur. Nous ne connaissons pas les motivations de la personne responsable de ces travaux.***

La dalle de sol de l'annexe sera isolée. La façade sera composée d'un bloc porteur en terre cuite, d'un isolant EPS de 14 cm et d'un cimentage teinté dans la masse.

La toiture, en structure bois, disposera d'une isolation PIR de 10 cm. Elle sera équipée d'une coupole afin d'obtenir le niveau d'éclairement nécessaire (le détail du calcul de l'éclairement est indiqué sur les plans). Malgré sa surface, inférieure à 100 m², la toiture plate sera une toiture végétalisée.

La parcelle est actuellement totalement imperméable. La demande prévoit de remplacer une partie de la cour en jardin de pleine terre (7,3 m²). Une terrasse permet de relier les deux futurs volumes.

Lors de l'analyse des plans, nous avons constaté que la lucarne était déjà présente en 1996 (voir photo aérienne ci-dessous) et elle est conforme aux réglementations (elle ne dépasse pas de plus de 2 mètres le profil des toitures et sa largeur est inférieure au 2/3 de la largeur de la parcelle). C'est pourquoi, nous demandons une régularisation simplifiée (visé à l'article 330, §3 du CoBAT).

De même, l'annexe en fond de parcelle est déjà présente en 1996. Nous demandons également sa régularisation simplifiée (visé à l'article 330, §3 du CoBAT).



Comme l'atteste les photos aérienne de 1996 et 2004, la lucarne est antérieure à l'entrée en vigueur de l'Ordonnance PEB de 2008. Elle ne sera donc pas intégrée dans la proposition PEB jointe à la demande.

Dans l'attente d'un avis favorable nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.