

Note Explicative

Avenue Oscar Van Goidtsnoven 85-87 1190 Forest

Maître d'ouvrage : TERRAZZANI Giacomo

Adresse : rue Cervantès 68

Commune : 1190 Forest

Mail - Téléphone : g.terrazzani@gmail.com/ +32 483 38 86 79

Adresse du projet : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 85-87

Commune : 1190 Forest

Cadastre : Section B 35 m7

Dossier réalisé le : 01/07/2025

Architecte: Joséphine MALLART

Adresse : rue Cervantès, 68

Commune : 1190 Forest

Mail josephine.mallart@gmail.com

matricule: 3001966

registre national: 89.01.26-580.31

Telephone: +32 495 405 400

Objet de la demande :

Rénovation et transformation d'une maison unifamiliale ayant pour objet l'aménagement d'une terrasse à rue avec démolition d'une lucarne avant, isoler la façade arrière, modifier la porte de garage et modifier la largeur de certaines baies côté arrière.

Description du bien

Le permis porte sur la maison unifamiliale R+2+ toiture, située au n°85-87 de l'avenue Oscar Van Goidtsnoven à Forest.



I. Le contexte

Projet de régularisation et de transformation d'une maison unifamiliale située avenue Oscar Van Goidtsnoven, 85-87 à 1190 Forest sur le terrain cadastré Section B, N°0035/00M007.

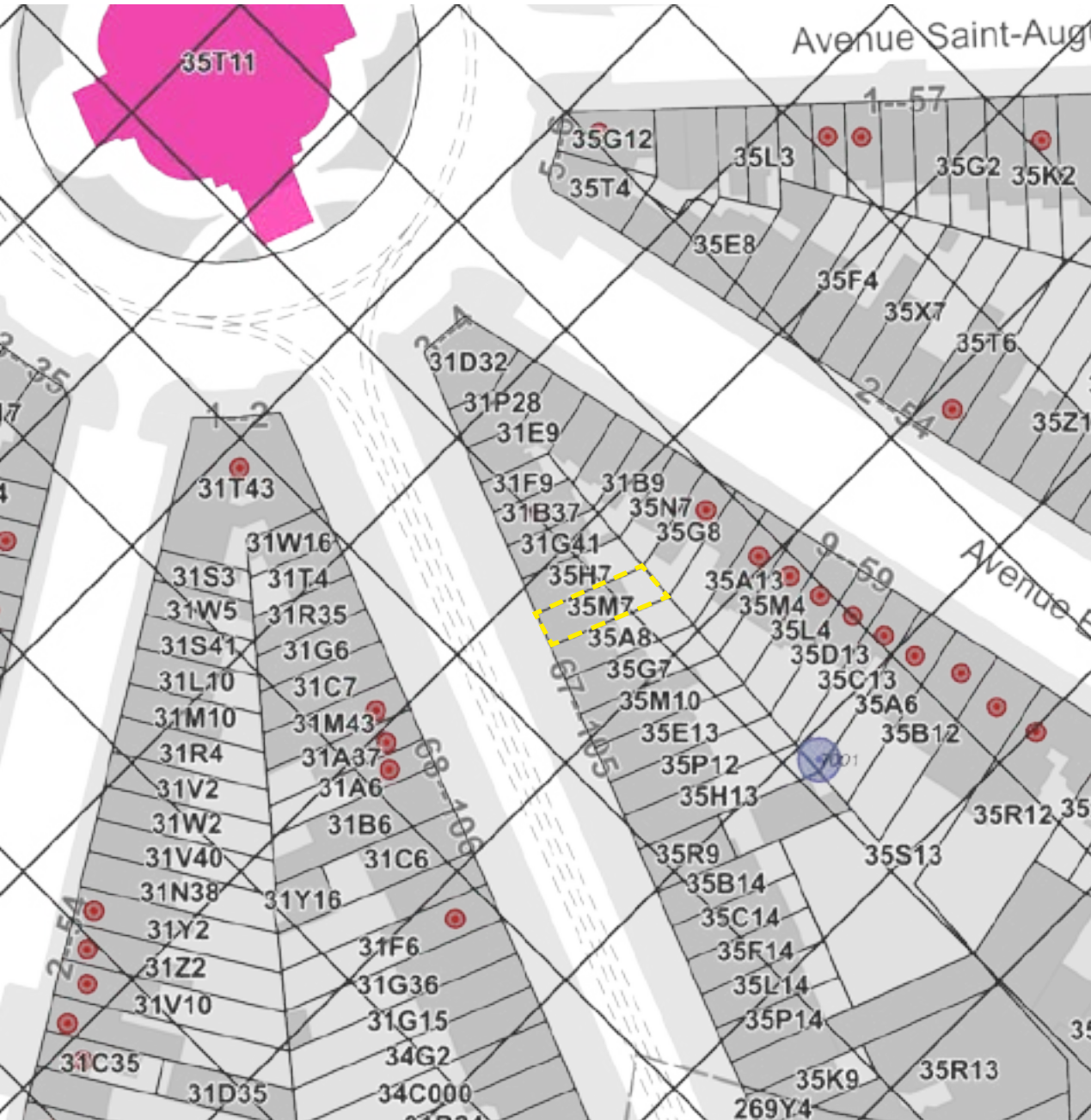
La parcelle, située à proximité de la place de l'Altitude Cent et du croisement entre les communes de Forest et d'Uccle, se trouve dans un quartier en zone ZICHEE. Elle s'inscrit dans un îlot d'habitation à prédominance résidentielle présentant par endroits des rez commerciaux et un intérieur d'îlot boisé.

L'avenue Oscar Van Goidtsnoven est large du fait de la présence du tramway, de place de stationnement en épi et d'arbres. Elle présente des maisons unifamiliales (gabarit environ R+3) qui sont pour la plupart divisée en plusieurs unités d'habitations. Certaines sont reprises à l'inventaire du patrimoine mais pas l'objet de la demande.

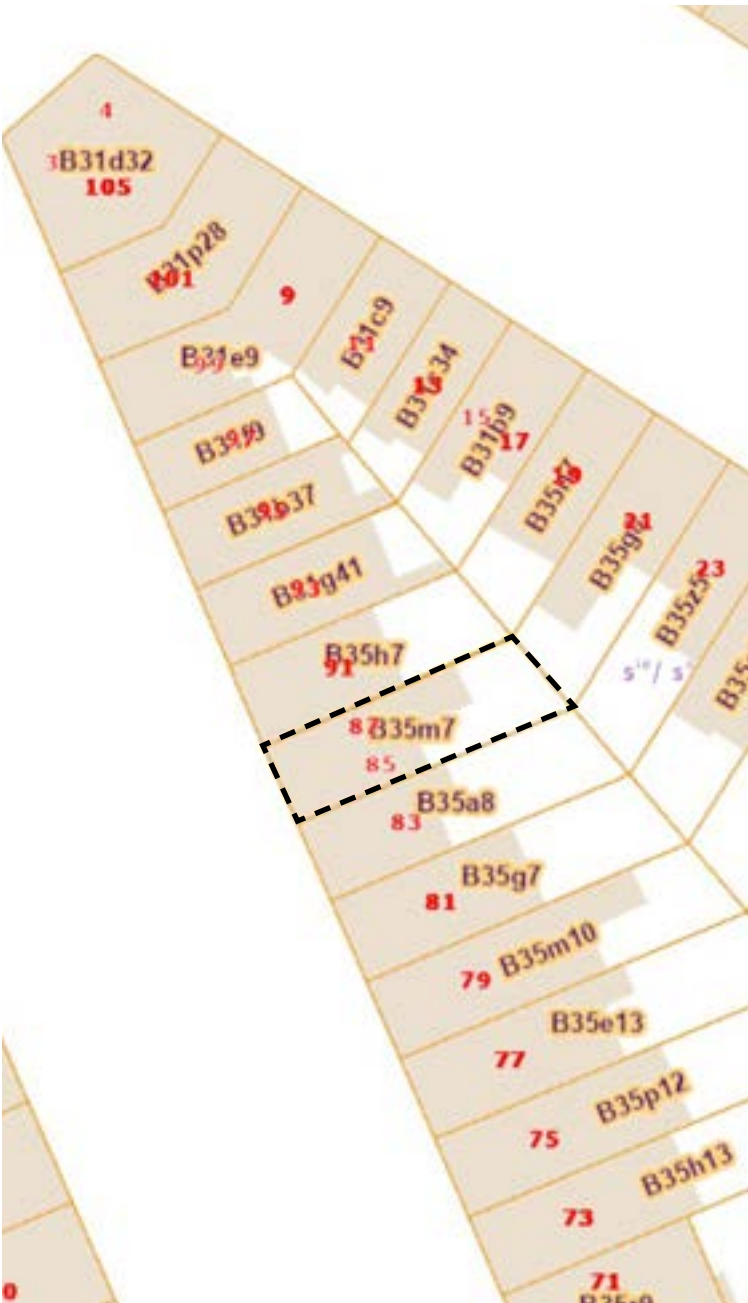
L'objet de la demande est une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit R+2+T datant de 1929.



Plan de situation



Carte montrant l'inscription en zone ZICHEE



Plan de cadastre de l'objet de la demande (CADGIS)

II. Objet de la demande de permis d'urbanisme

L'objet de la demande consiste en la rénovation et la transformation d'une maison unifamiliale. Il comporte quatre opérations principales :

- 1. L'isolation de la toiture à versant
- 2. La création d'une terrasse tropézienne à rue
- 3. Le remplacement des châssis à rue et de la porte de garage
- 4. L'isolation de la façade arrière et de la toiture plate



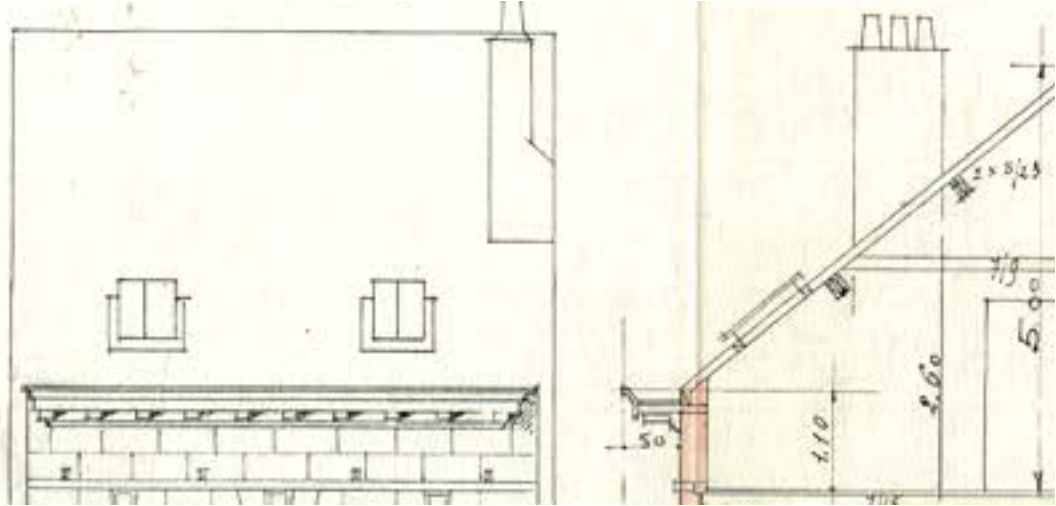
Sud-Ouest



Sud-Est

1. La création d’une terrasse tropézienne à rue

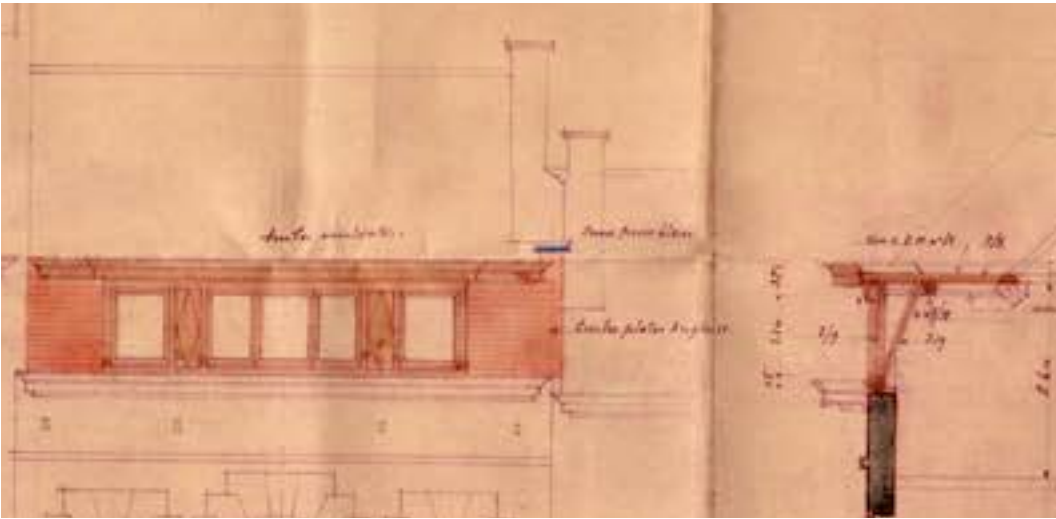
Les derniers plans de permis datant de 1947, font allusion à la transformation des combles avec l’ajout d’un chien assis façade avant. Il semble que les volets extérieurs ont été ajoutés par la suite. Le plancher du R+4, situé à mi-hauteur de toiture et actuellement utilisé comme combles, le chien assis et la corniche sont en mauvais état et sont destinés à être démolis.



Toiture versant à rue - PU 1929



R+3 - Vue extérieure lanterneau existant en mauvais état



Toiture versant à rue - PU 1947

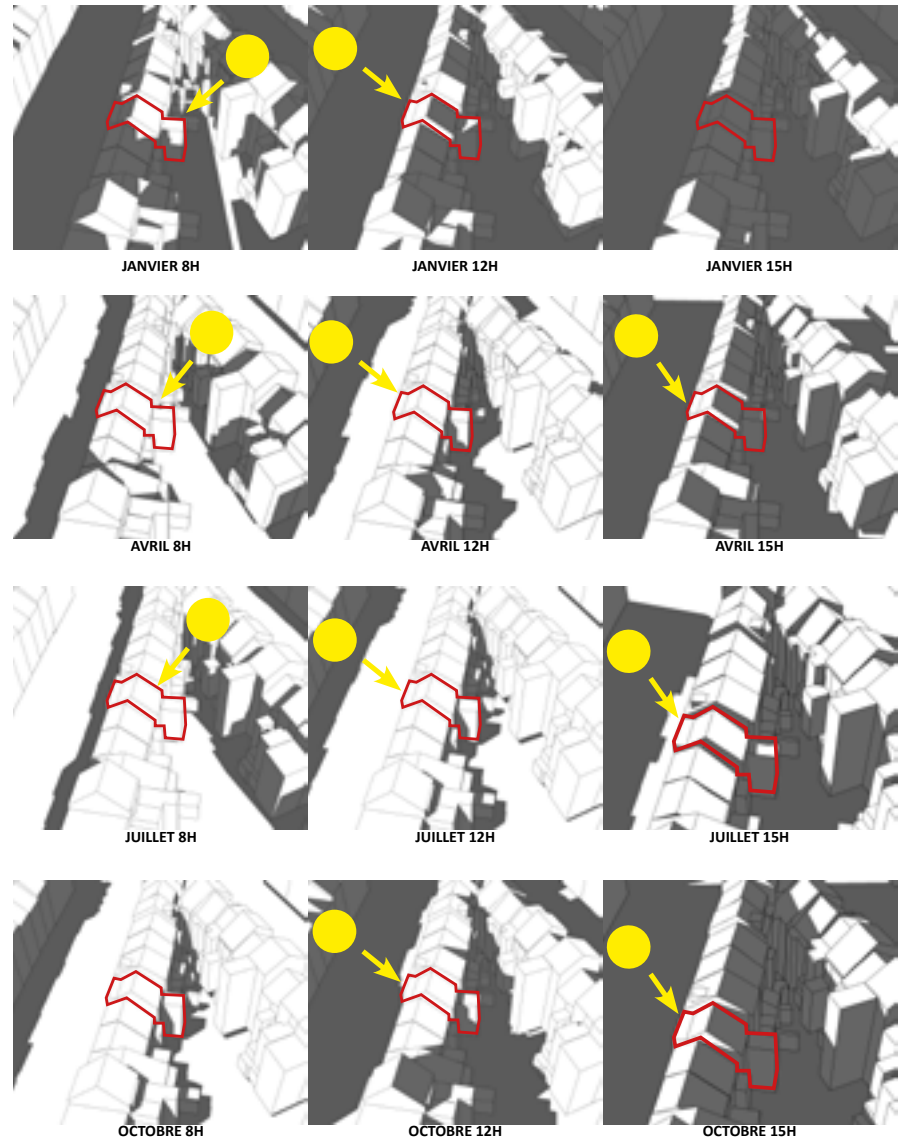


R+3_ Vue intérieure lanterneau

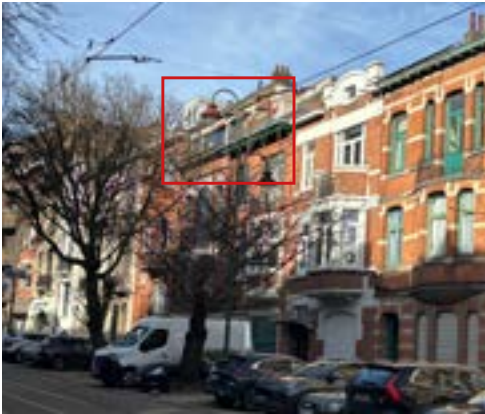
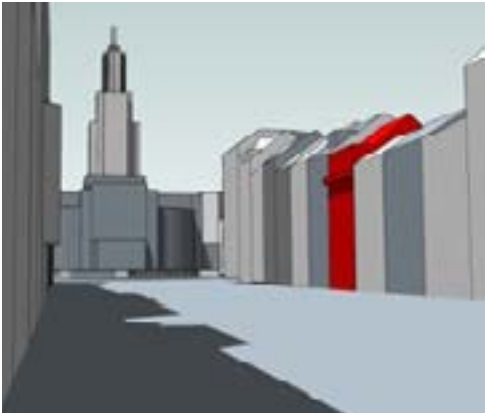
Par ailleurs, l’exposition sud-ouest de la façade avant lui confère un ensoleillement presque constant. Voir note d’ensoleillement

L’objet de la demande vise à la création d’une terrasse tropézienne dans le but d’améliorer la surface éclairante au dernier étage et de créer une nouvelle façade en retrait par rapport à la rue. Le volume amoindri retrouve ainsi le versant d’origine.

Note d’ensoleillement



- Au niveau des vues depuis la rue, plusieurs éléments permettent de dissimuler la présence d'une terrasse :
- le recul de 2m par rapport au nu de façade
 - la corniche restaurée à l'identique présentant un débord d'une cinquantaine de cm par rapport au nu de la façade.
 - la limitation de la hauteur des nouveaux châssis à 2.20m.
 - La présence d'un arbre situé devant une grande partie de la façade.



Vue depuis la rue - hiver



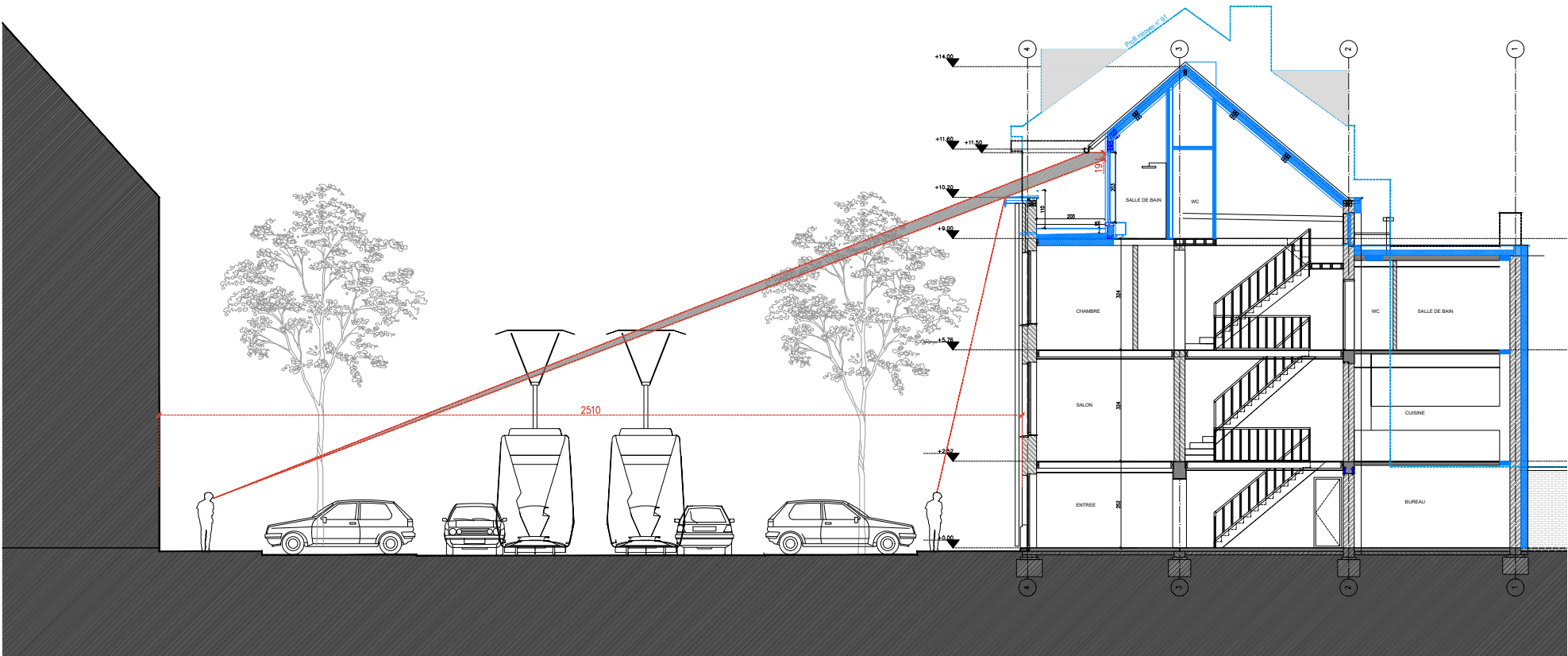
Vue depuis la rue - été



Vue depuis la rue



R+3_Photo du chéneau existant - vue vers rue



Coupe projetée de l'objet de la demande et de l'avenue oscar Van Goidtsnoven - vues vers la terrasse

La nouvelle toiture plate ainsi créée sera isolée conformément à la PEB de même que le mur pignon du mitoyen. Afin de limiter les risques de chutes, une lisse en acier sera ajoutée de manière à garantir la sécurité face aux risques de chutes.

2. L'isolation de la toiture à versant

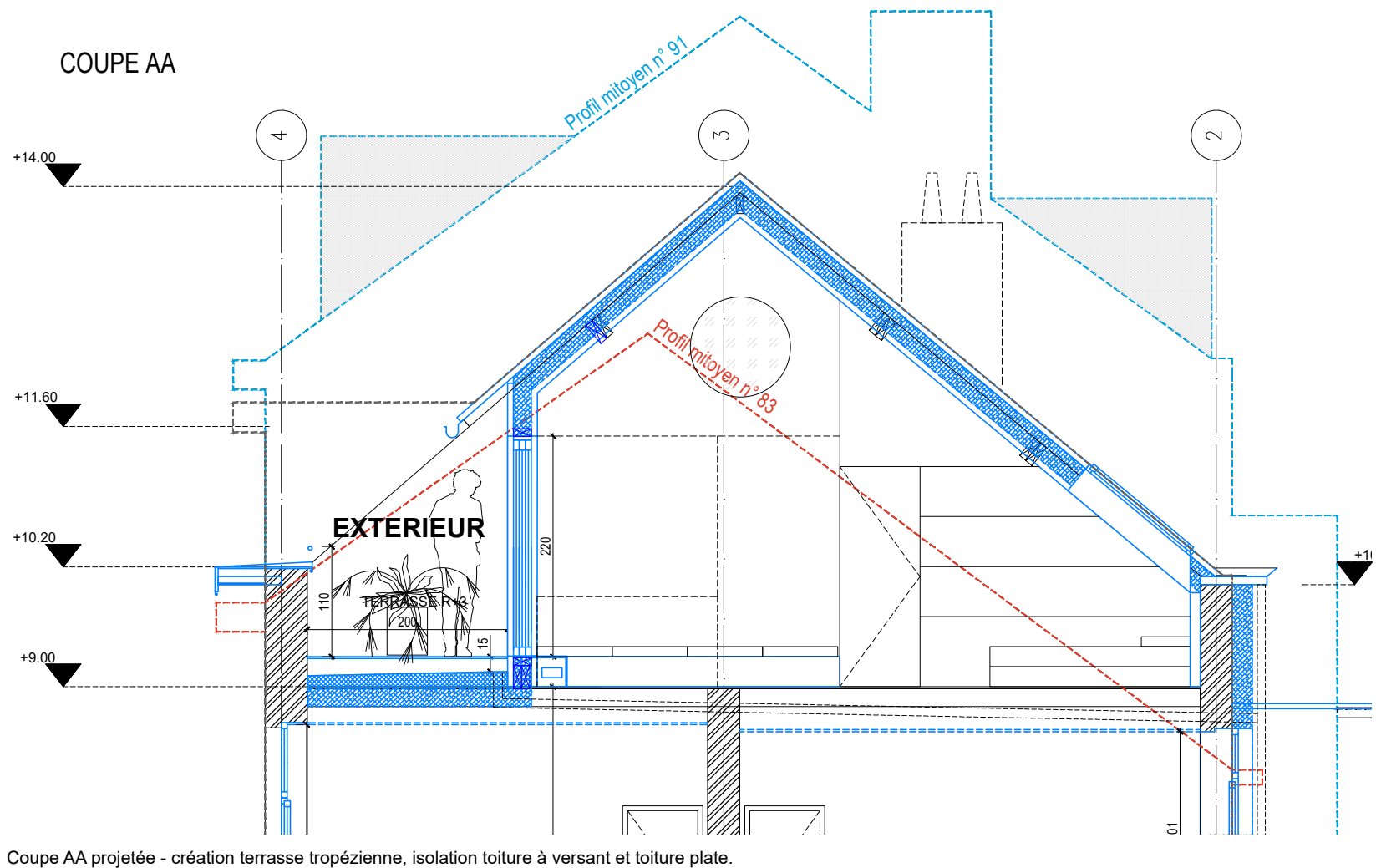
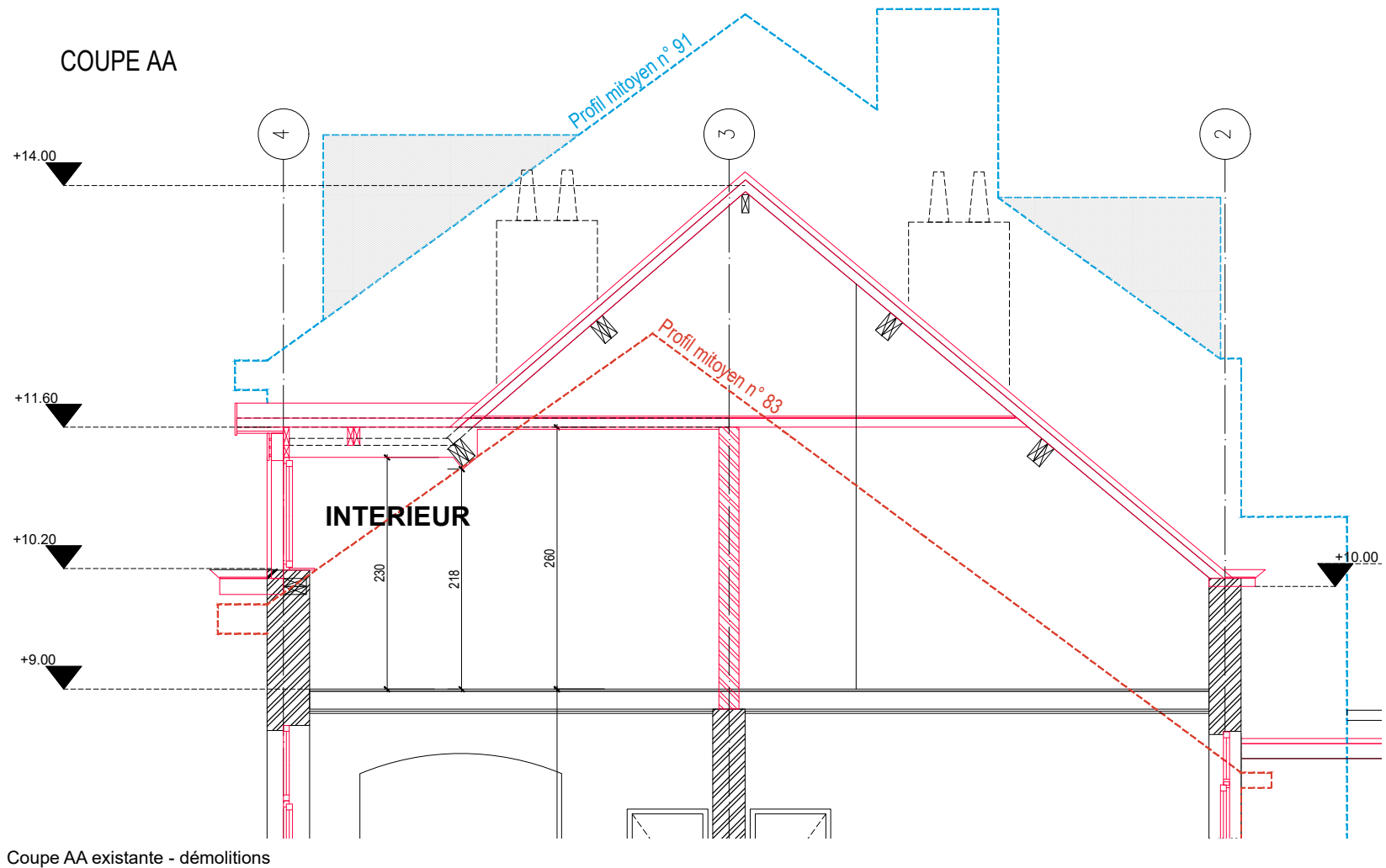
La toiture existante n'est pas isolée. La charpente existante présente certains signes de fragilité qui pourraient menacer la stabilité de la toiture sur le long terme. Pour ces raisons et pour permettre la création de la terrasse tropézienne, l'objet de la demande propose de remplacer la couverture de toiture, lattage, contre lattage et chevrons.

La nouvelle toiture s'aligne à la hauteur du faîtage actuel.

La toiture sera isolée conformément aux exigences PEB. Les tuiles en terre-cuite existantes, préalablement déposées, seront reposées.

Les tuiles détériorées seront remplacées par des tuiles neuves identiques.

Une gouttière en demi lune en zinc en bout de versant façade avant permettra de recueillir les eaux pluviales. La descente d'eau pluviale récoltant les eaux du versant à rue et de la terrasse passent à travers la maison en direction du jardin arrière. Les eaux pluviales seront récoltées via la citerne existante du jardin.



3. Le remplacement des châssis à rue et de la porte de garage

Les châssis de fenêtre à rue sont en très mauvais état et sont peu performants thermiquement (simple vitrage). L’objet de la demande projette un remplacement des châssis en bois simple vitrage existants par des châssis en bois double vitrage suivant les exigences PEB.

L’objet de la demande se trouvant en zone ZICHEE, les nouvelles fenêtres conservent les éléments qui en font la qualité dont les impostes avec vitraux colorés des châssis du R+1 qui seront, suivant leur état, récupérés ou remplacés à l’identique de manière à être intégrés derrière des vitrages plus performants.

La porte d’entrée sera réparée à l’identique et les châssis du R+2 seront remplacés et présenteront des caractéristiquent identiques (format et matérialité).

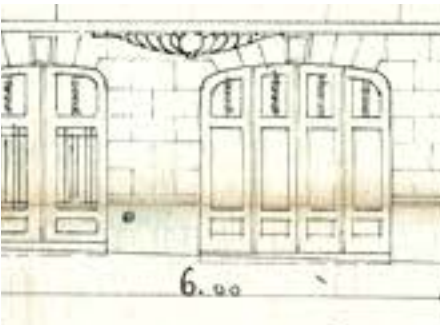
La porte de garage, qui est dans la situation de fait un volet roulant, sera remplacée de manière à retrouver la division en 4 panneaux en bois comme dans la situation de droit. L’ensemble est plein et ne présente pas de fenêtre pour des questions de sécurité au rez-de-chaussée. Une surépaisseur triangulaire sur chaque panneau a pour but de rappeler les vitraux triangulaires des châssis du R+1.

L’objet de la demande porte également sur la nouvelle façade avant créée au R+3. La situation projetée prévoit des éléments vitrés séparé par un bardage bois de largeur constante. La teinte du bardage reprend le colori des châssis de manière à renforcer l’idée d’une menuiserie intégrée comme dans la situation initiale.

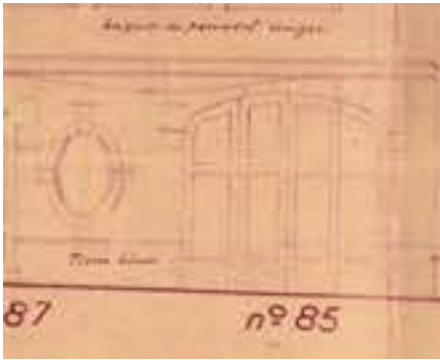


Elévation façade avant - situation de fait

Elévation façade avant - situation projetée



porte de garage PU 1929



porte de garage PU 1947



porte de garage existante

4. L'isolation de la façade arrière et de la toiture plate

La maison est constituée d'un volume principal et d'un volume annexe connectée par la circulation centrale sur trois étages.

Le volume annexe présente une travée dont la surface brute reprend près de la moitié de la largeur du terrain.

Le volume annexe se termine par une toiture plate qui sera isolée.

Actuellement, le volume annexe ne s'ouvre que sur sa face longitudinale et laisse un mur aveugle au niveau de la façade transversale sur le jardin.

Le projet prévoit d'ouvrir au maximum le rez-de-chaussée sur le jardin de manière à agrandir le rapport intérieur/extérieur.

Aux étages, la création de baies permet d'augmenter l'apport en lumière naturelle et de communiquer également avec le jardin.

Isolation de la façade arrière

L'isolation souhaitée en matériaux naturels (ici en liège), les façades arrières avancent de 20cm par rapport au profil existant.

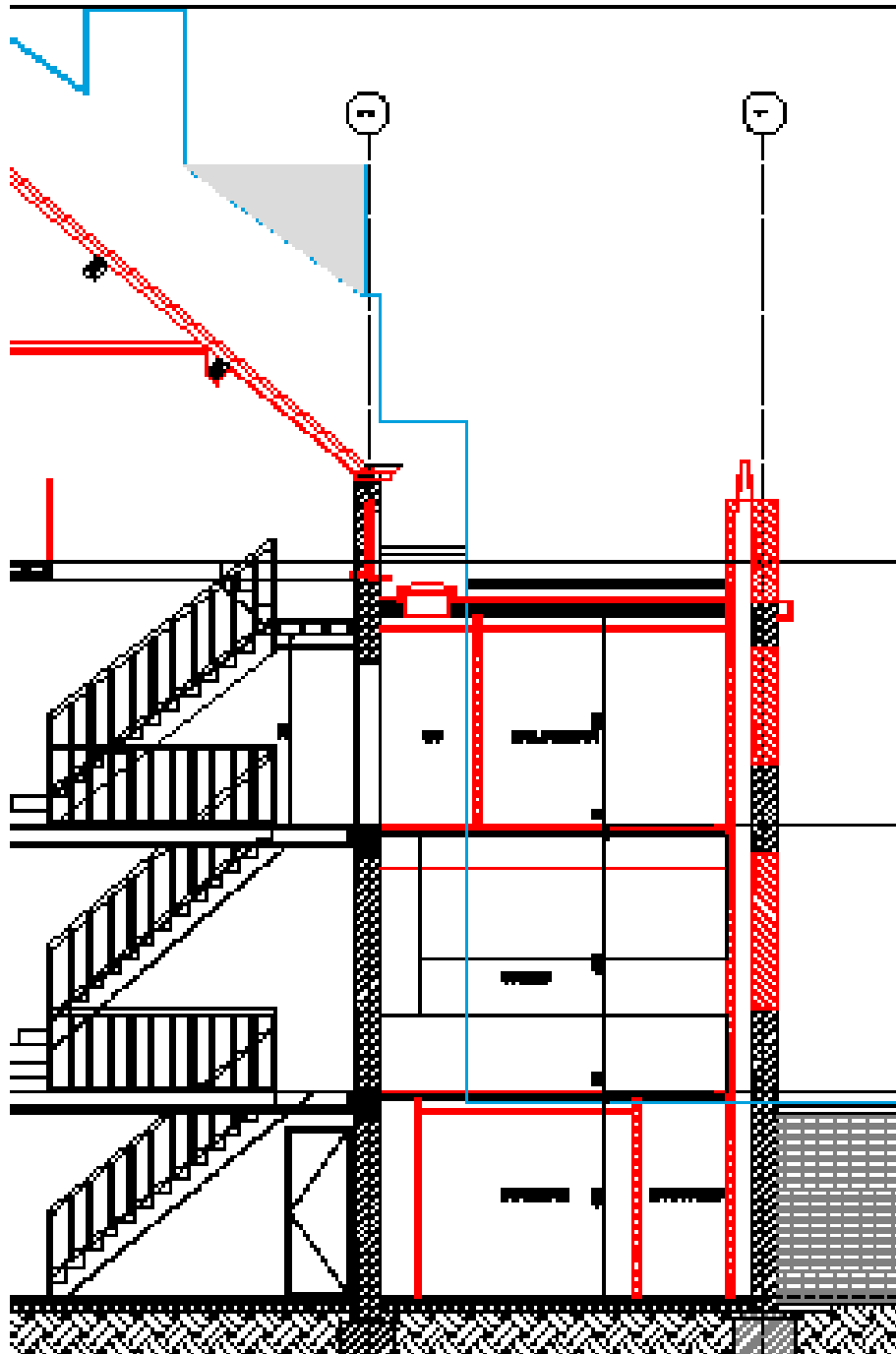
Isolation des toitures plates

Afin d'assurer la continuité entre l'isolation des façades et de la toiture plate de l'annexe, le projet prévoit de créer une nouvelle acrotère à la place des anciennes corniches.

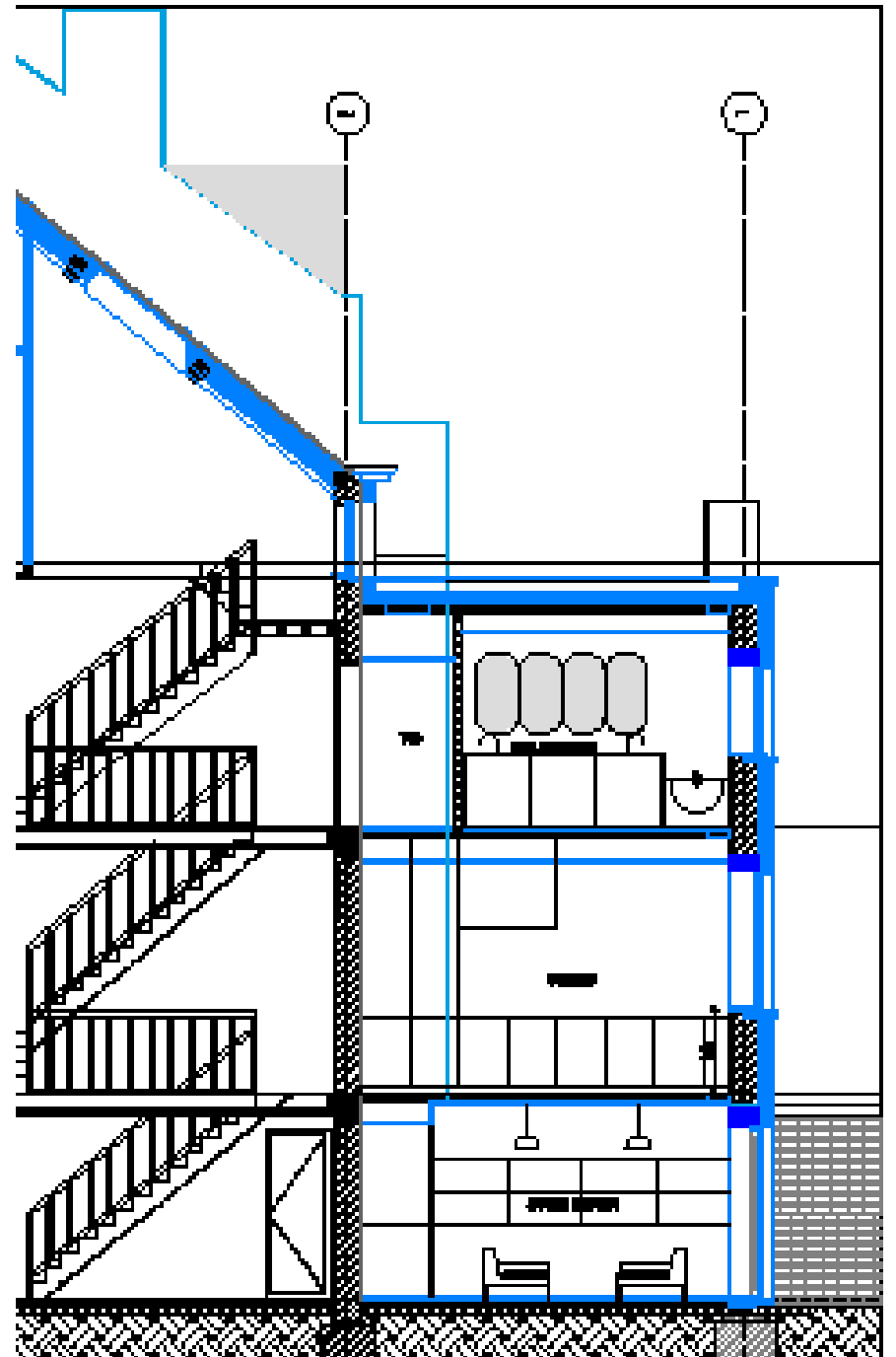
Le niveau des acrotères reprendra le niveau de l'acrotère mitoyenne de manière à ne pas augmenter la volumétrie de l'annexe.

Par ailleurs, la cheminée présente en toiture sera démolie pour dégager un volume plus net.

Les dépassements éventuels repris dans les coupes profils ci-dessous font l'objet d'une dérogation de l'objet de la présente demande.



Coupe BB existante - démolitions

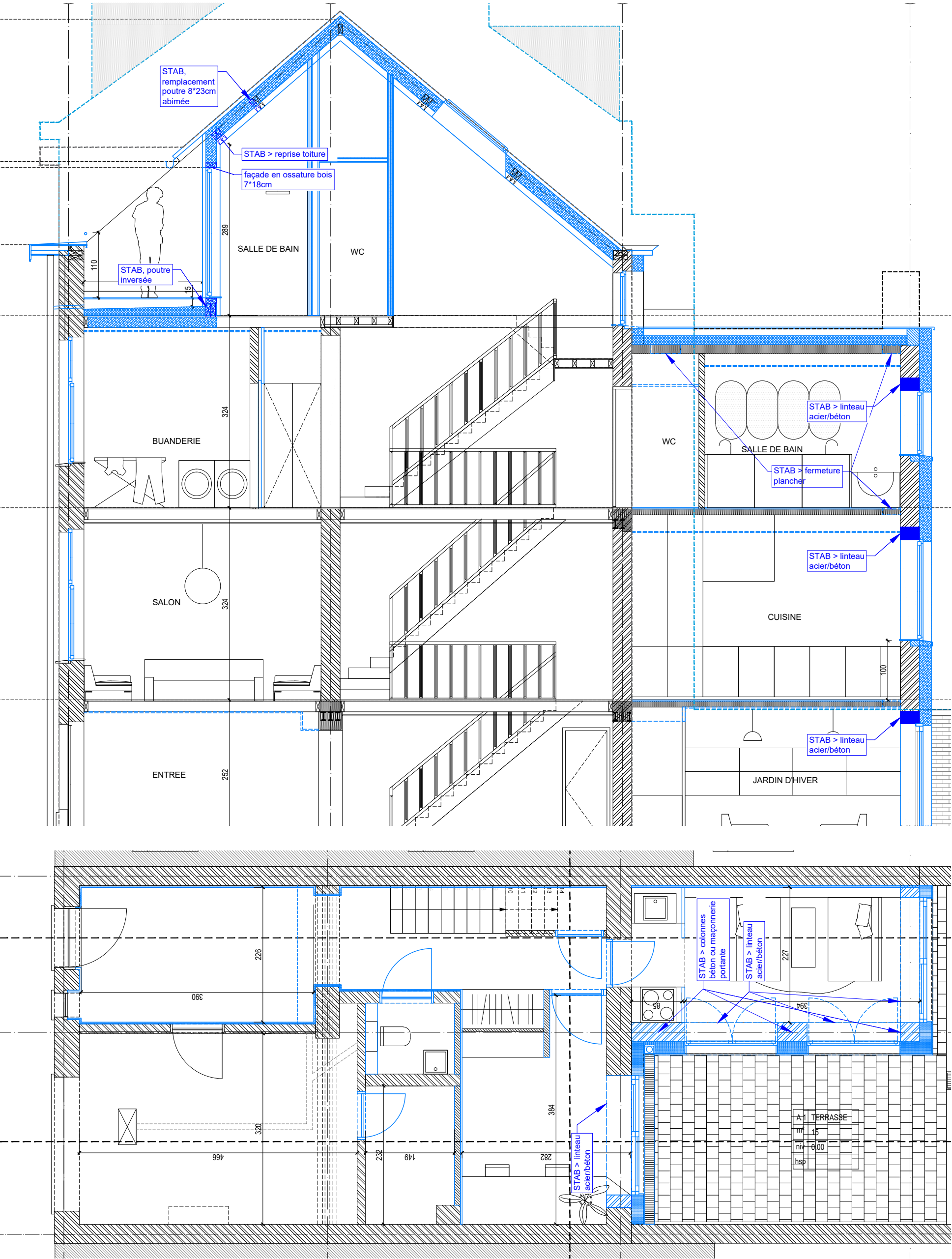


Coupe BB projetée - Isolation façade arrière et toiture plate annexe

5. Travaux liés à la structure

L'objet de la demande prévoit des travaux structurels pour permettre :

- la reprise de la nouvelle façade avant du R+3 et la terrasse
- la reprise de la toiture à versant raccourcie
- l'ouverture des baies au niveau des façade arrières



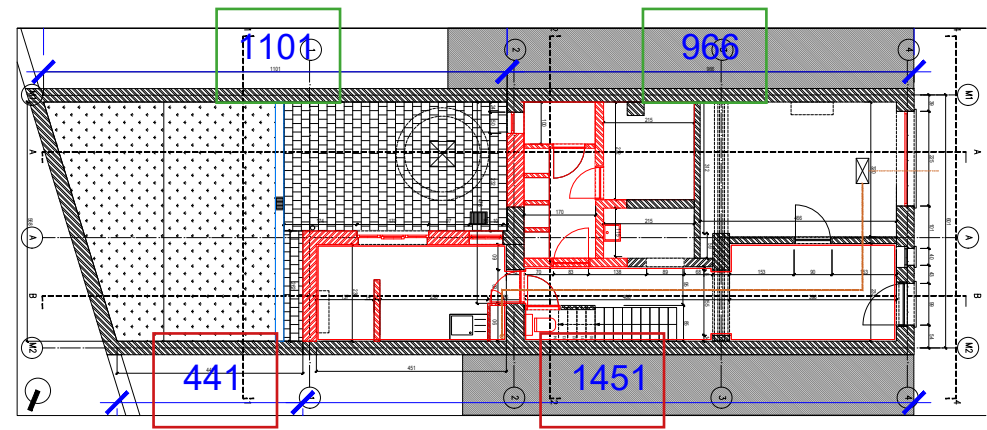
Coupe BB et plan R+0 projeté présentant les divers travaux structurels

III. Dérogations à la présente demande de permis d’urbanisme

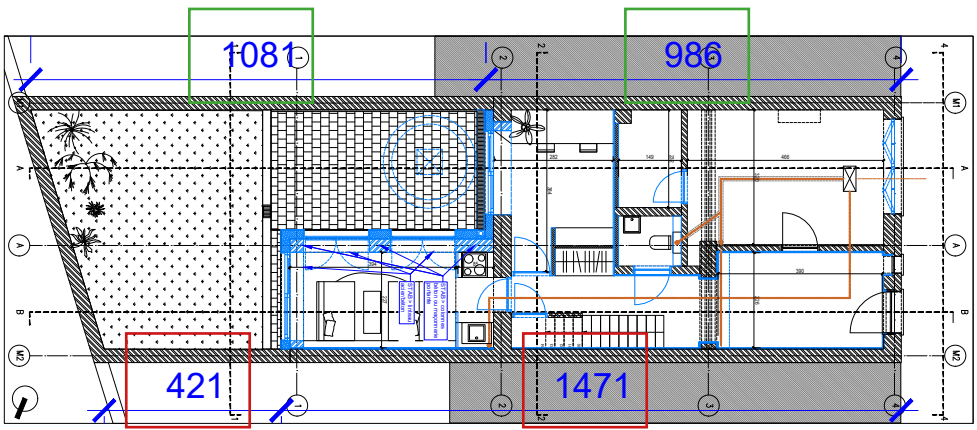
1. RRU TITRE 1 - Article 4 Alinéa 1

1°: Dépassement des ¾ de la profondeur de la parcelle

Il s’agit de la situation de droit.
La maison fut construite à l’origine sur plus des ¾ de la profondeur uniquement au niveau de l’annexe. Cette configuration s’explique quant à la situation de la parcelle dans l’angle de l’îlot.
Le projet prévoit d’isoler le mur arrière pour permettre une amélioration énergétique.



Situation existante (de droit)



Situation projetée

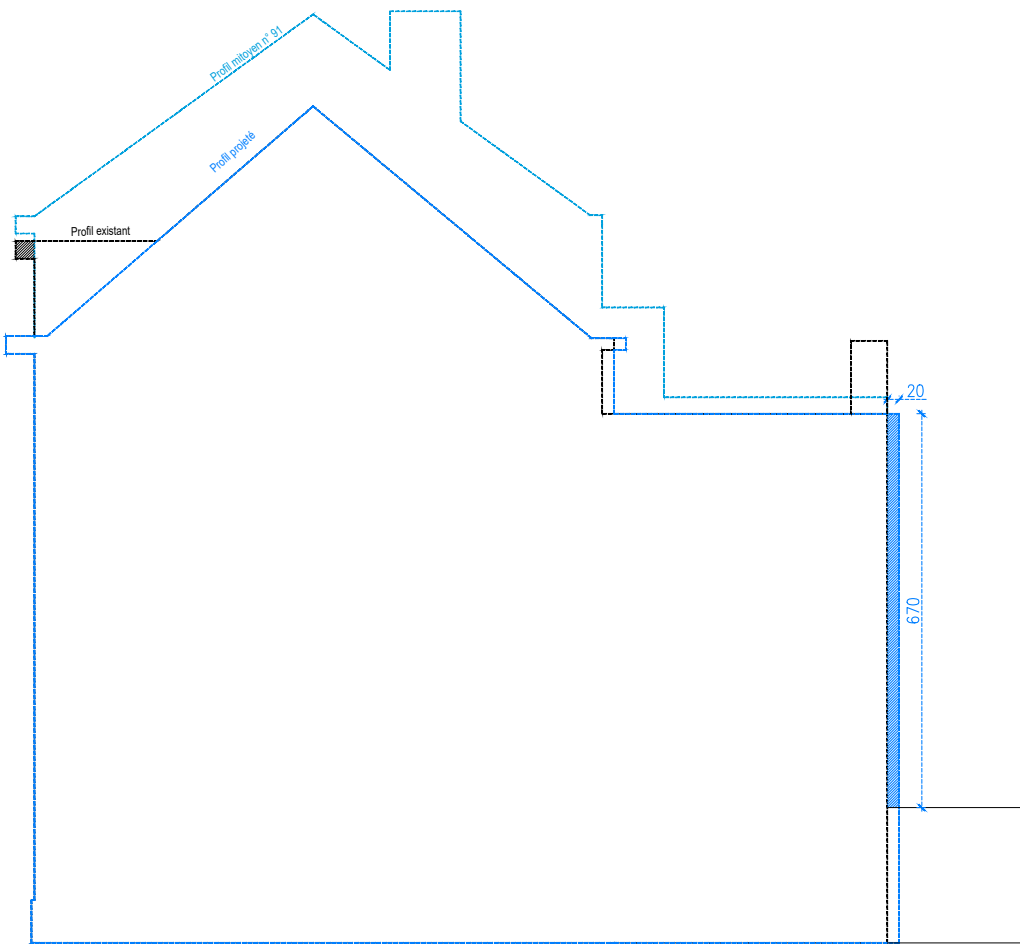
2. RRU TITRE 1 - Article 4 Alinéa 2

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

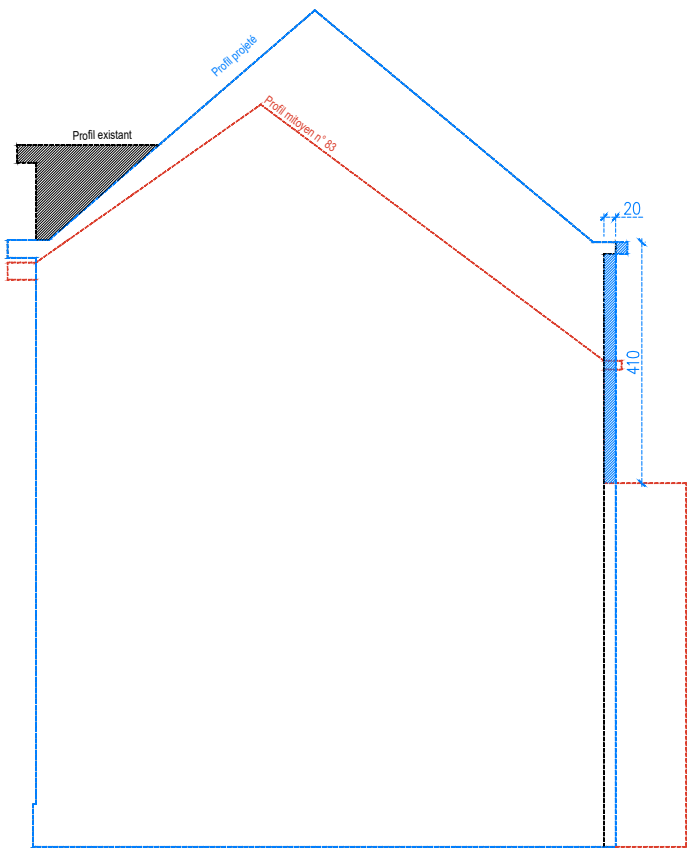
Les dépassements éventuels repris dans les coupes profils ci-dessous font l’objet d’une dérogation de l’objet de la présente demande.
Concerne :

- le dépassement en profondeur de 20cm (h = 670cm) par rapport au profil mitoyen n°83
- le dépassement en profondeur de 20cm (h= 410cm) par rapport au profil mitoyen n°91

Cette dérogation est demandée afin de garantir l’isolation de la maison pour permettre d’améliorer l’empreinte écologique de cette dernière. Par ailleurs le dépassement minime de 20cm entrave peu (n°83) ou pas (n°91) à l’ensoleillement des parcelles voisines, au vue de l’enclavement et de l’orientation de la parcelle.



Profil par rapport au profil mitoyen n° 91



Profil par rapport au profil mitoyen n° 83

IV. Note technique relative à la gestion des eaux de pluies sur la parcelle

Récupération des eaux de pluies

L'ensemble de la nouvelle toiture et des nouvelles terrasses seront raccordées à la citerne d'eaux de pluie existante. La citerne se trouve au niveau de la terrasse et a un volume de 2m³. Cette citerne ne permet pas uniquement de temporiser les eaux de pluies et d'alléger le système d'égouttage public en soustrayant une partie des eaux pluviales de ruissellement. L'eau stockée dans la citerne sera récupérée pour les sanitaires (3 toilettes), la machine à laver et pour les robinets extérieurs des terrasses. Un filtre à l'entrée de la citerne sera placé lors du chantier de la maison, afin de retenir les substances d'origines organiques. Une pompe sera placée directement depuis la citerne afin d'amener l'eau de la citerne vers les différents tuyaux d'eau. Par ailleurs un trop-plein est déjà présent actuellement.

