
NOTE EXPLICATIVE COMPLEMENTAIRE JOINTE A LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

ADRESSE Rue des Trois Tilleuls, 8-10, 1170 Watermael-Boitsfort

DATE 04.04.2025

Le projet prévoit la création de quatre logements de 2 à 3 chambres au sein d'une nouvelle construction, après la démolition d'un bâtiment existant et de son annexe, vétustes et fortement délabrés.

Le site :

Les deux parcelles sont situées rue des Trois Tilleuls aux numéros 8 et 10, à Watermael-Boitsfort. Elles se trouvent à la jonction entre différentes typologies : des maisons mitoyennes dans la partie haute de la rue et des maisons de trois ou quatre façades dans la partie basse de la rue, ainsi que des immeubles à appartements à proximité.

L'existant :

Actuellement, les parcelles comportent une maison trois façades implantée en mitoyenneté avec le numéro 12, ainsi qu'un volume annexe à rue abritant un garage et une remise (atelier). L'accès se fait par un portail situé entre ces deux volumes.

L'édifice principal présente une implantation atypique par rapport à la voirie, avec une partie de la façade débordant sur l'alignement et empiétant sur le trottoir. Ce bâtiment est une maison unifamiliale de trois niveaux, le dernier étage étant constitué de combles aménagées (chambres). En façade arrière, il dispose de volumes annexes assemblés sans cohésion.

Cet immeuble est « *dans un état avancé de dégradation et de vétusté* » comme l'ont constaté la Direction de l'urbanisme et la Direction du patrimoine d'Urban, ainsi que le service de l'urbanisme de la commune lors d'une visite en novembre 2023, conjointement avec l'architecte et l'ingénieur en stabilité. Ce dernier a également établi un rapport confirmant l'instabilité structurelle du bâtiment (voir annexe). Cette vétusté ne permet ni rénovation ni extension. Il est convenu de procéder à la démolition du bâti actuel en vue de la construction d'un nouveau bâtiment.

Le Projet :

Le projet consiste en la construction d'un immeuble résidentiel de quatre logements articulés sur quatre niveaux, et d'un volume annexe de deux niveaux qui accueille un garage et un atelier. L'ensemble a été conçu pour s'intégrer harmonieusement dans le contexte urbain avoisinant.

Ainsi, l'implantation du bâtiment, pensée comme une villa urbaine, reprend le rythme caractéristique de la rue, alternant entre espaces bâtis et non bâtis. Cette organisation répond aux habitations directement voisines, situées aux numéros 12 et 6, dont les bâtiments sont ponctués de zones non construites rompant avec une continuité de constructions mitoyennes, et dont les accès s'effectuent latéralement.

Dans ce projet, l'ouverture créée entre le nouvel édifice et le bâtiment voisin adossé se trouve alors dans la prolongation de la rue des Béguinettes, renforçant ainsi la perspective, de même que la vue sur l'église Saint-Hubert. En outre, la concession du débord en voirie du bâtiment existant permettrait en conséquence de restaurer la continuité du trottoir.

La toiture mansardée limite l'impact visuel tout en respectant la silhouette générale de la rue. Et le volume annexe, de taille plus modeste et en retrait par rapport à l'alignement, crée un saut d'échelle pour articuler les gabarits des maisons voisines.

Le bâtiment projeté avec ses quatre façades n'est pas directement juxtaposé aux constructions voisines. Cela renforce la nécessité d'apprécier le projet dans un contexte plus large que les seules constructions voisines immédiates.

La rue est en pente, ce qui influence la perception des hauteurs.

Le projet avec sa volumétrie principale et le volume du garage vient articuler ce grand écart de hauteur entre les numéros 6 et 12, cette diversité dans les hauteurs et le saut d'échelle répondent au contexte et permettent une perception des volumes plus douce.

Le passage latéral permet d'accéder à un emplacement de parking, ainsi qu'à l'entrée principale du bâtiment par une double porte. L'une des portes offre un accès direct au garage à vélos grâce à un escalier à pente douce (pas d'âne), tandis que l'autre porte s'ouvre sur un hall d'entrée qui dessert les logements.

Le rez-de-chaussée est aménagé en un appartement de plein pied doté de trois chambres. Les espaces de vie sont pensés pour offrir une connexion privilégiée avec le jardin.

Le premier étage accueille un appartement comptant trois chambres. Les pièces de vie sont traversantes afin d'animer la rue et de bénéficier de trois façades. Ceci procure une qualité spatiale et une luminosité généreuse. Une terrasse spacieuse, située au-dessus du passage latéral, offre des vues sur la rue des Béguinettes et l'intérieur de l'îlot.

Au deuxième étage se situent les entrées vers deux logements en duplex. Les espaces de vie des duplex sont disposés au premier niveau, tandis que les espaces de nuit occupent l'étage supérieur dans les combles mansardés. Le duplex de trois chambres dispose d'une terrasse identique à celle du premier étage et la surplombe. Le duplex de deux chambres, quant à lui, propose une terrasse intégrée dans le volume du bâtiment.

Le projet met à disposition deux emplacements de stationnement, en dérogation à l'article 6 qui en prescrit quatre.

Bien qu'il s'agisse de logements de qualité, le maître d'ouvrage considère qu'une place de parking par appartement n'est pas indispensable, estimant que les futurs occupants privilégieront l'usage des transports en commun, la zone étant bien desservie (zone B).

Le volume du bâtiment respecte l'alignement des constructions voisines, notamment par l'utilisation d'un bandeau qui confère une continuité visuelle et une assise horizontale.

La composition de la façade s'inscrit dans une démarche d'intégration esthétique avec le contexte environnant, alliant simplicité et soin du détail. Elle se veut structurée avec une composition verticale des baies, et repose sur un soubassement et un bel étage qui créent une hiérarchie visuelle et rappellent les constructions voisines. L'entrée est mise en valeur par une marquise et un jeu de brique.

Les matériaux choisis participent à l'intégration du projet dans son environnement. Telles les briques de teinte rougeâtre qui soignent le lien entre les bâtiments en enduit clair situés dans le bas de la rue et les constructions en briques de la partie haute de la rue. La toiture en tuiles des volumes avec pignon à rue et les garde-corps en ferronnerie viennent également rappeler les constructions avoisinantes.

Conclusion :

Ce projet propose une réponse architecturale cohérente et soignée qui dessine un trait d'union entre les parties haute et basse de la rue en conciliant les différentes échelles et les multiples types architecturaux. L'attention portée aux volumes, aux matériaux et aux détails permet de créer un bâtiment harmonieux, et témoigne d'une volonté de s'inscrire dans le contexte urbain et de valoriser le paysage environnant, tout en apportant une qualité de vie optimale pour les futurs occupants.