

### Note explicative

Complément d'information suite à la commission de concertation du 16/12/2025 et échanges avec le service urbanistique de la commune

Dans le cadre de la demande de permis ayant fait l'objet d'un avis favorable conditionnel, veuillez trouver ci-dessous les compléments d'information ainsi que les motivations des écarts sollicités :

- ***Implantation et intégration de l'extension***

La façade avant de l'annexe a été reculée afin de répondre aux prescriptions communales, tout en s'adaptant aux besoins contemporains des futurs habitants. Suite à la commission de concertation, un recul de 1,80 m a été demandé par la commune. Afin de préserver la fonctionnalité du projet, un recul de 1,00 m a été retenu comme solution de compromis.

Afin d'illustrer notre propos, les vues ci-dessous montrent que la différence entre 1,00 m et 1,80 m est peu perceptible depuis la rue, tandis qu'elle a un impact réel sur la qualité d'usage et l'organisation intérieure du logement :



*Vue depuis Drève des Weigélias  
Recul de 1,00 m (impact visuel limité)*

# LEONET HOANG



*Vue depuis Drève des Weigélias  
Recul de 1,80 m (impact visuel similaire)*

Le projet vise un équilibre entre les exigences fonctionnelles d'une maison unifamiliale et la volonté, partagée par la commune et les maîtres d'ouvrage, de conserver l'arbuste existant non remarquable (*Cornus mas*) en façade avant, tout en limitant l'impact visuel de l'annexe depuis la rue ; ces éléments ont été pleinement intégrés à la conception.

L'aménagement paysager, existant et projeté, contribue à limiter la visibilité de l'annexe depuis la rue. Bien que l'arbuste multitige ne soit pas classé comme remarquable, sa conservation a toujours constitué un élément essentiel du projet. L'implantation à une distance de 1,5 m du tronc a été validée en collaboration avec l'ingénieure en charge du projet et le paysagiste, ce qui n'affecte pas sa santé (voir note explicative du paysagiste et de l'ingénieure). L'arbuste encadre déjà harmonieusement l'ancienne façade et apporte une certaine maturité au jardin ; tout en contribuant à couvrir en grande partie la nouvelle façade. Cette implantation est renforcée une végétation basse le long de l'extension, améliorant ainsi son intégration paysagère.

Sur le plan architectural, la distinction entre le bâti existant et l'extension est clairement affirmée par un traitement différencié. La façade existante, en crépi vert moyen avec des châssis en bois de la même tonalité, contraste avec l'annexe contemporaine en briques et béton beige clair, tout en formant un ensemble cohérent et harmonieux. Les façades plus claires de l'extension dynamisent la volumétrie et s'intègrent parfaitement au contexte environnant. L'annexe se distingue du bâti existant tout en s'intégrant à son environnement, la rendant peu perceptible depuis la rue.

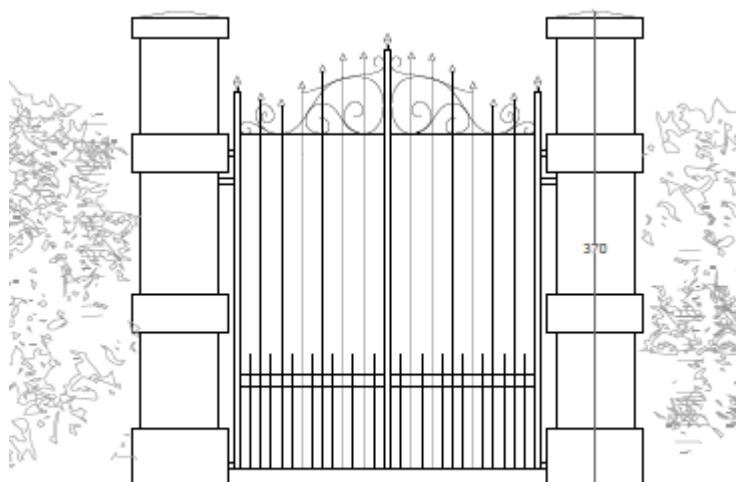
Enfin, le recul proposé, limité à 1,00 m, permet de conserver un accès secondaire fonctionnel. Il garantit un accès de plain-pied adapté aux personnes à mobilité réduite et renforce le confort d'usage au quotidien, notamment pour la circulation avec une poussette, et contribue à la cohérence fonctionnelle du projet.

Pour ces raisons, l'écart sollicité n'aura aucunement pour effet de compromettre les lignes de force du paysage et permettra d'assurer un bon fonctionnement général de l'ensemble du logement.

# LEONET HOANG

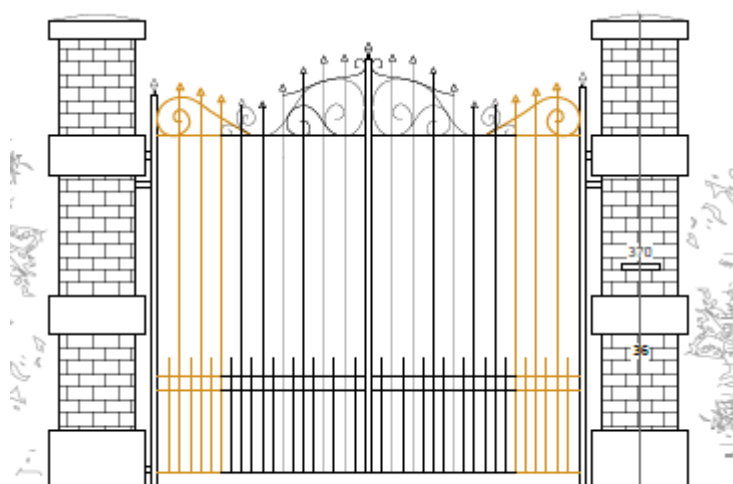
- **Conservation des pilastres d'entrée et de la grille**

Afin de mieux détailler notre proposition d'adaptation de l'accès à l'habitation, vous trouverez ci-dessous et en pièce jointe l'élévation correspondante.



75 250 75

*Situation existant*



75 350 75

*Situation projetée*

La grille sera élargie de part et d'autre, avec l'ajout de montants verticaux respectant l'esthétique existante. À ce propos, vous trouverez en pièce jointe une note du ferronnier détaillant la faisabilité du travail prévu et la confirmation qu'il est techniquement possible de conserver la grille historique tout en l'adaptant à une largeur plus adéquate.

Les pilastres seront remontés à l'identique, conformément à la photo de 1928, et non dans leur état actuel, qui a déjà subi certaines dégradations et adaptations. Cette démarche permet de restaurer fidèlement l'aspect patrimonial original.

L'aménagement contribue également à rendre l'existant plus fonctionnel en facilitant l'accès et les manœuvres des véhicules au sein de la parcelle en évitant l'augmentation du nombre de véhicules dans la rue.

La demande d'agrandissement du portail sollicité permet de conserver l'aspect patrimonial et ne compromet pas le respect de l'existant.

Paysagiste

## NOTE TECHNIQUE

Date : 02.04.2026

### **Projet : Transformation et rénovation d'une maison unifamiliale**

Drève des Weigelias 36  
1170 Watermael-Boitsfort

### **Objet : Projet d'aménagement paysager du jardin avant**

.....

Dans le cadre du projet d'aménagement paysager du jardin avant, nous vous présentons ci-dessous les principes retenus pour la conception.

Dans la partie avant du jardin, nous conservons l'arbre existant ainsi que l'arbuste, un cornouiller multitige. Le socle de la nouvelle annexe reste à 1,5 mètre du tronc de l'arbuste. Cette distance est suffisante pour ne pas endommager l'arbuste.

Il convient de préciser que cet arbuste ne présente pas de caractère remarquable, ni sur le plan paysager ni sur le plan patrimonial. Il s'agit d'un arbuste commun, sans valeur particulière, qui nécessite par ailleurs d'être entretenu.

L'arbre existant et le cornouiller, ainsi que de nouveaux arbustes supplémentaires et un nouvel arbre, donneront au jardin avant un caractère boisé et assureront un encadrement de la maison. La nouvelle annexe est dissimulée derrière la végétation.

Un chemin accessible derrière le cornouiller permet d'accéder à la porte arrière, qui sera la plus utilisée. L'accès à la porte d'entrée se fait par de nombreux escaliers et n'est donc pas fonctionnel pour une poussette.

.....

Date : 02.04.2026

Nom et prénom :

Signature :

## NOTE TECHNIQUE

atelier d'ingénierie

A l'attention de : **Commune de Watermael-Boitsfort**  
Place Antoine Gilson  
1170 Bruxelles

Projet : **TRANSFORMATION ET RENOVATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE**  
Drève des Weigelias 36  
1170 Watermael-Boitsfort

Maître de l'ouvrage :

Architecte :

Dans le cadre du projet d'annexe tel que dessiné par l'architecte, une attention particulière a été portée à la préservation de l'arbre existant et de son système racinaire.

La solution constructive proposée par notre bureau d'études repose sur un principe de fondation légère et ponctuelle, limitant fortement l'impact sur le sol. Plus précisément, la structure est supportée par des poutres de fondation en béton armé hors sol, elles-mêmes posées sur deux micropieux métalliques de type Technopieux (tubes de diamètre 80 mm). Ce système permet d'éviter toute excavation importante et toute intervention invasive dans la zone racinaire.

Les charges de l'annexe sont reprises par ces éléments ponctuels, ce qui supprime la nécessité de fondations continues ou de semelles traditionnelles susceptibles d'endommager les racines. La poutre de fondation, partiellement intégrée à la dalle en béton armé du rez-de-chaussée, assure à la fois le support de la façade et de la dalle de terrasse.

Cette approche technique, couramment utilisée dans des contextes sensibles, permet d'assurer la stabilité de la construction tout en préservant durablement l'arbre existant, tant au niveau de son système racinaire que de son environnement immédiat, en maintenant les conditions naturelles nécessaires à son développement.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de recevoir nos sincères salutations.

Bruxelles, le 03 avril 2026

-----  
Administrateur et ingénieur

---

Kraainem, le 26 janvier 2026

**Objet : Projet – 36 drève des Weigelias à Watermael-Boitsfort - Confirmation de capacité – Agrandissement du portail existant**

Dans le cadre du projet situé **36 drève des Weigelias à Watermael-Boitsfort**, et en référence aux plans joints au dossier, nous souhaitons vous confirmer formellement que notre entreprise dispose de toute l'expertise nécessaire pour réaliser l'agrandissement du portail existant **en conservant strictement son caractère, son style et son écriture d'origine**, conformément aux intentions du projet.

Atelier Faire SRL est une **menuiserie métallique et ferronnerie artisanale**, active depuis plus de **14 ans**, comptant **plusieurs centaines de réalisations** tant en rénovation qu'en création sur mesure. Nous intervenons régulièrement sur des ouvrages de caractère nécessitant une approche à la fois technique, esthétique et respectueuse du bâti existant.

Nous sommes fréquemment amenés à :

- modifier et adapter des portails, garde-corps et ferronneries anciennes,
- restaurer des ouvrages de style en conservant leurs proportions et détails,
- mettre ces éléments en conformité avec les **normes de sécurité actuelles**, sans en altérer l'identité architecturale.

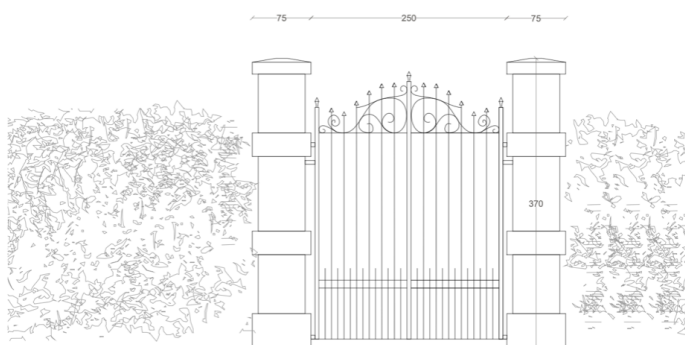
Pour le projet concerné, l'agrandissement du portail sera réalisé **dans l'esprit de l'existant**, en reprenant les sections, profils, rythmes, assemblages et finitions, afin de garantir une intégration harmonieuse et fidèle à l'ouvrage d'origine, telle que prévue sur les plans joints.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire, précision technique ou échange nécessaire à la bonne compréhension et à la parfaite réalisation du projet.

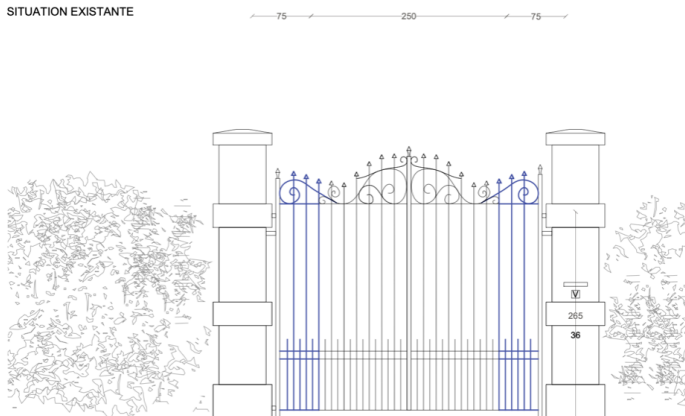
Bien à vous,

Administrateur

---



SITUATION EXISTANTE



SITUATION PROJETEE

PORTAIL METALLIQUE DE TEINTE CLAIRE  
PARTIE ADAPTEE EN BLEU

