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

Le projet prévoit la création de quatre logements de 1 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 prévoit la construction d'un immeuble comprenant quatre logements.

L'ensemble a été conçu afin de s'intégrer harmonieusement dans le contexte urbain environnant. L'implantation du bâtiment reprend ainsi le rythme caractéristique de la rue et participe à sa continuité.

Avec ses jeux de retraits, le bâtiment casse son aspect monolithique et accentue une rythmique qui se rapproche des typologies des maisons voisines.

La concession du débord du bâtiment existant sur voirie permet de restaurer la continuité du trottoir. En outre, avec les différents retraits, la quasi entièreté du bâtiment se retrouve en retrait, donnant une respiration dans cette partie de la rue.

La toiture mansardée limite l'impact visuel tout en respectant la silhouette générale de la rue. 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.

La rue est en pente, ce qui influence la perception des hauteurs. Le projet avec sa volumétrie et le jeu de toitures viennent articuler le 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.

L'entrée du bâtiment s'ouvre sur un hall généreux desservant les logements, les caves ainsi que le local vélo.

Au rez-de-chaussée est aménagé un appartement de plain-pied 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, il offre les espaces de vie traversants et procure une qualité spatiale et une luminosité généreuse.

Au deuxième étage se trouve un appartement une chambre et un appartement en duplex de 2 chambres.

Les terrasses de type loggia s'ouvrent toutes sur le jardin et l'intérieur d'îlot.

Le projet met à disposition un emplacement 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).

Pour permettre l'accès à la mobilité douce aux habitants, le rez-de-chaussée accueille un grand local vélo avec une entrée indépendante depuis la rue.

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 rappelle les constructions voisines. L'entrée est mise en valeur par un jeu de brique.

Les matériaux choisis participent à l'intégration du projet dans son environnement. Telles les briques de teinte claire 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.

Ce projet répond aux demandes formulées lors de la commission de concertation du 3 juin 2025 ainsi qu'à la réunion de projet menée avec la commune de Watermael-Boitsfort et révisée par la commission de concertation.

Suite à ces différentes réunions, le projet intègre une révision du gabarit et de la volumétrie, notamment par la réduction d'un étage.

Le projet comble également l'espace libre entre le bâtiment mitoyen n°12 afin de rétablir la mitoyenneté afin de reprendre l'implantation de l'ancien bâtiment. Ces adaptations visent à assurer une meilleure intégration urbaine et à répondre pleinement aux observations émises.

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 et le voisinage.