

### 3 ASPECTS ARCHITECTURAUX

#### 3.1 Traitement architectural

L'élément principal dans la conception du Projet est la préservation de la maison existante que les autorités compétentes souhaitent maintenir.

Afin de répondre aux observations émises par la commission de concertation dans son avis du 23 septembre 2015, le Projet a été revu afin de mettre en valeur la maison existante, notamment par le jeu des volumes mais également par les matériaux utilisés.

Le Projet intègre donc le maintien partiel de la maison sur une profondeur de 5 mètres par rapport à sa façade à rue. Le volume conservé de la maison permet d'accueillir l'exercice d'une profession libérale. Ce choix a été opéré en raison de sa disposition et de son niveau d'ensoleillement naturel limité.

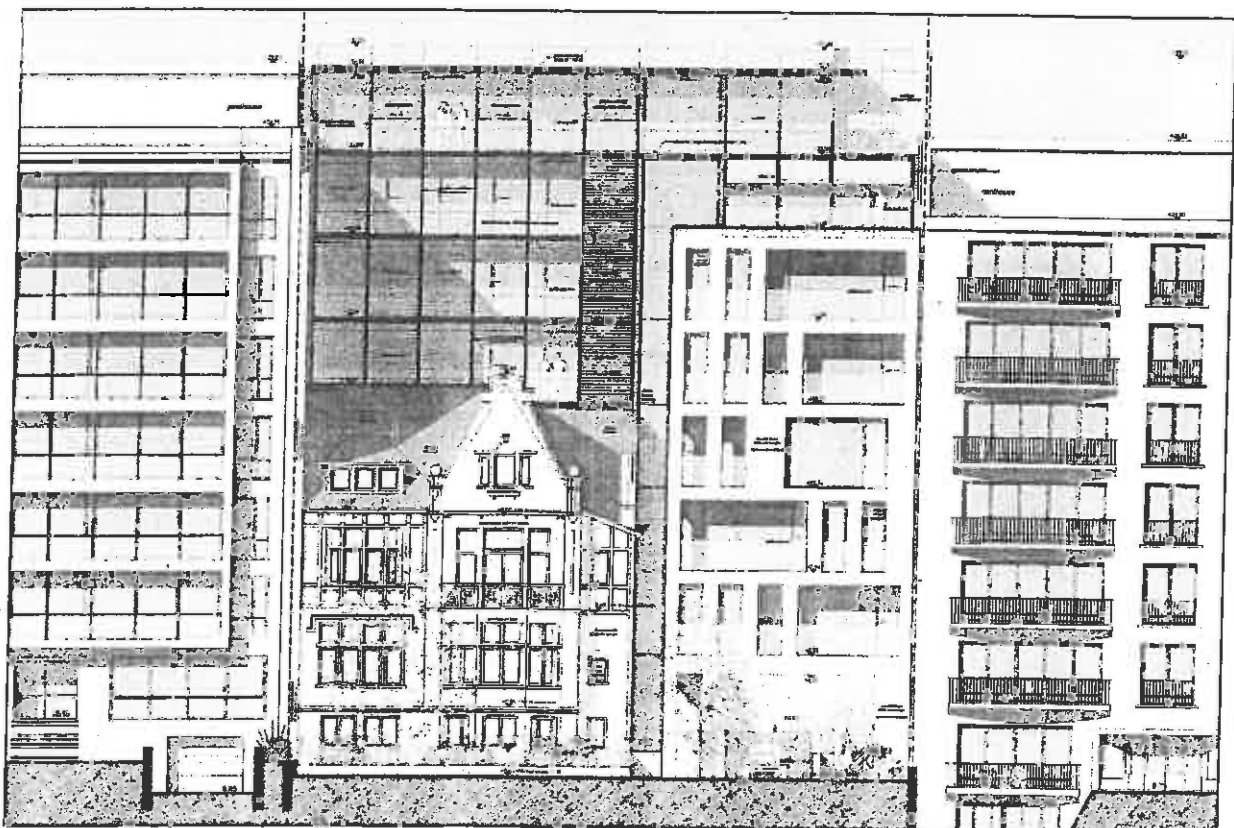
La maison existante et les nouveaux volumes partagent un même accès ainsi que sa circulation verticale (dont l'ascenseur). Une nouvelle cage d'escalier intérieure permet toutefois le fonctionnement autonome de la maison existante.

L'extension projetée se développe sur 8 niveaux (R+7) de manière à rester en bâtiment moyen, et non plus en bâtiment haut, ce qui répond également aux observations de la commission de concertation.

La maison située en fond de parcelle n'est pas modifiée. Il en va de même de ses abords.

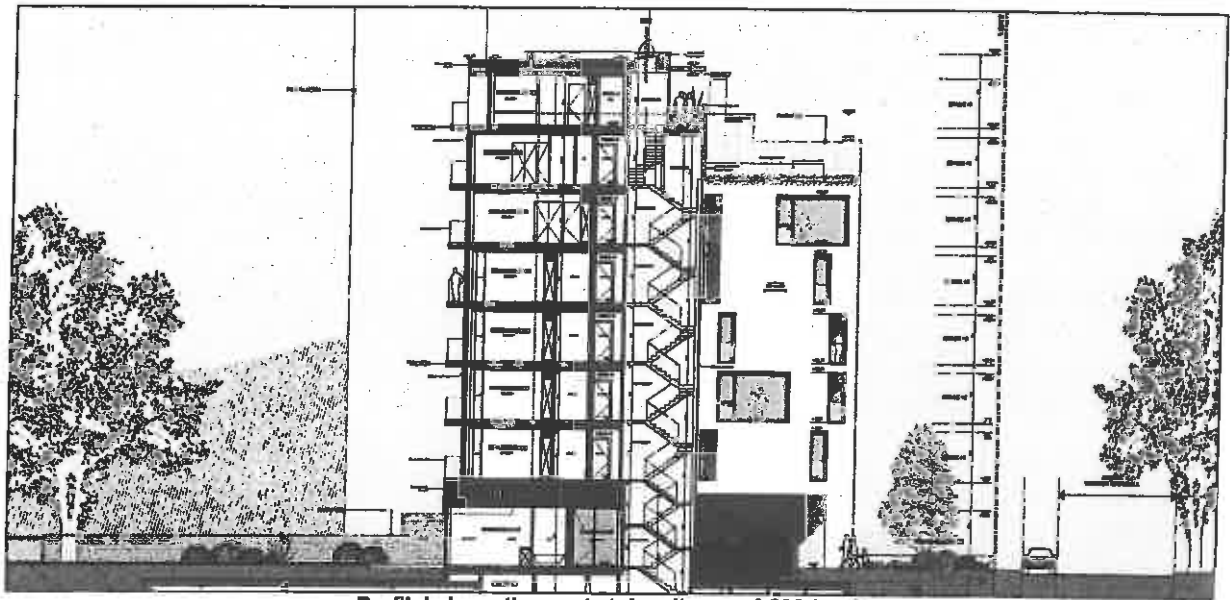
##### 3.1.1 Façade avant

L'immeuble qui se développe autour de celle-ci se partage entre une partie avant et une partie en retrait :



Façade avant du Projet

La partie avant, qui se place dans l'alignement du voisin de droite et dont le gabarit est identique au mitoyen sur lequel il s'adosse :

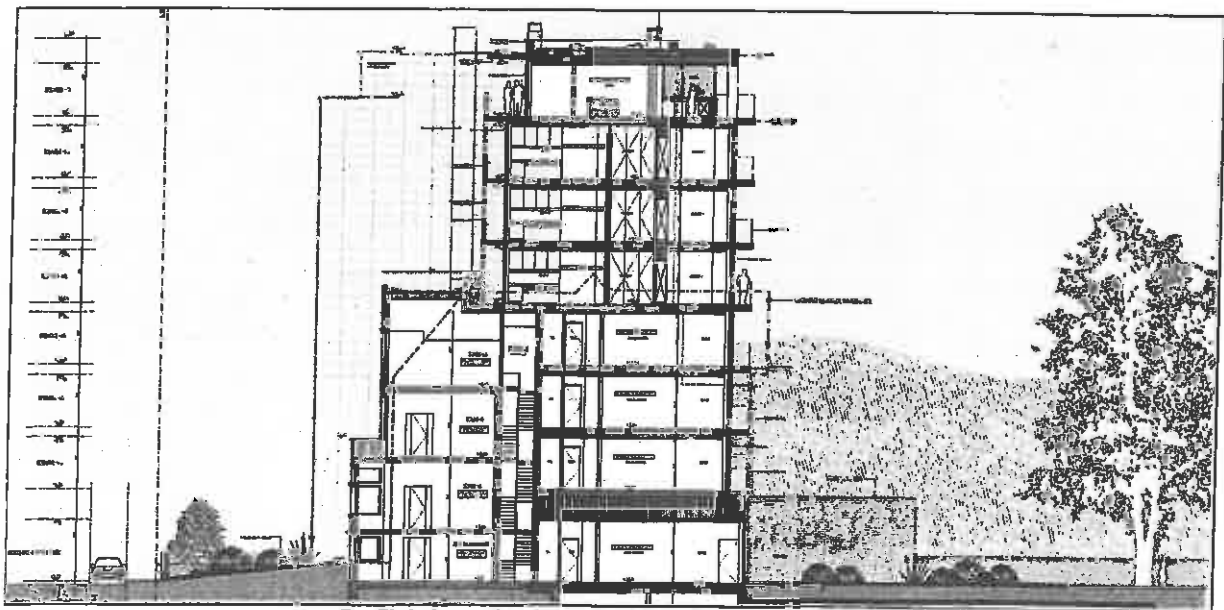


Profil de la partie avant et du mitoyen n° 232 (---)

Ses façades seront en brique de teinte similaire à la maison existante.

Son jeu de plein et de vide rappelle la volumétrie des façades conservées de la maison existante.

La partie en retrait, qui vient s'articuler avec le faite de la maison conservée et dont le gabarit s'aligne sur la construction voisine n° 226 :



Profil de la partie en retrait et du mitoyen n° 226 (---)

Cette façade est traitée dans sa légèreté, constituée de fer et de verre, le tout dans une teinte de gris anthracite pour permettre un raccord harmonieux avec la toiture en ardoise de la villa conservée.

Le jeu que forment les structures verticales et les balcons horizontaux donne un rythme architectural quadrillé, pur et léger, de manière à ne pas venir « écraser » la villa existante mais, au contraire, de la laisser ressortir pleinement et d'en maintenir l'impact paysager et

urbanistique. En effet, ce maintien de l'aspect de la villa dans le paysage du tissu bâti permet de conserver le dégagement actuel et, par conséquent, de laisser respirer le front bâti, comme en situation existante.

Les garde-corps des balcons, qui sont en retrait dans la façade, sont en verre pour apporter le plus de transparence possible. Des claustras coulissants métalliques, teinte anthracite également, permettent de varier le jeu de plein et de vide et de casser toute forme de monotonie qu'aurait pu engendrer un tel quadrillage.

L'articulation entre ces deux parties se fait à l'aide d'une faille en verre qui accueille la circulation verticale de l'immeuble.

### **3.1.2 Façade arrière**

La façade arrière est quant à elle construite de manière linéaire et simple.

Les balcons des appartements forment des lignes horizontales qui rythment la façade, à l'instar des constructions voisines.

Les balcons des chambres situées en mitoyenneté viennent pratiquement s'aligner aux bâtiments existants, alors que les balcons situés en façade arrière, au centre du bâtiment s'avancent en intérieur de la parcelle, tout en respectant un angle de 45° par rapport aux mitoyens.

### **3.1.3 Accès carrossable et piétonnier**

Un passage, qui répond aux exigences réglementaires en matière d'incendie, a été aménagé sous le volume de droite, en respect avec la servitude de passage qui mène à la maison en intérieur d'îlot. Il accueille la zone d'entrée de l'immeuble ainsi que la rampe d'accès au parking souterrain.

Cette percée permet, d'une part, de conserver une vue sur l'intérieur de l'îlot et sur la végétation existante ou projetée (cfr. plan paysager joint au Projet) et, d'autre part, de minimiser les effets du projet sur l'habitat du quartier et les perspectives depuis l'espace public.

Cela donnera aussi l'impression d'un tableau de lumière en façade.

### **3.1.4 Traitement des mitoyens et articulation avec les constructions voisines**

Les retours de mitoyen, gauche et droit (en partie haute) seront recouverts d'une pierre naturelle de teinte identique à chaque bâtiment mitoyen, ce de manière à renforcer encore davantage l'intégration du projet dans le bâti existant.

### **3.1.5 Programme**

Le Projet intègre 19 appartements :

- 1 conciergerie
- 8 appartements 1 chambre
- 8 appartements 2 chambres
- 2 appartements 3 chambres

### **3.2 Éléments en matière de sécurité et de confort des cheminements piétons, cyclistes et automobiles**

Un recul de la grille et de la porte de garage d'une distance de 23,80 mètres par rapport au trottoir est observé.

Les accès piétons, cyclistes et automobiles sont tous de plain-pied, ce qui permet une bonne visibilité des piétons vers l'avenue et un accès aisé au Projet pour les personnes handicapées et les cyclistes. L'accès au hall d'entrée se fait également de plain-pied.

Un local pour vélos de 25 places est prévu au rez-de-chaussée avec une grille individuelle fermée par un code.

Un accès vers l'arrière de l'îlot, d'une largeur de 4,40 mètres, est projeté pour les emménagements/déménagements et pour les véhicules prioritaires ou les livraisons, sans entraver l'accès aux parkings privés.