

A la suite de l'avis de réception de dossier incomplet notifié le 7 mai 2025 pour la demande de permis déposée le 31 mars 2025 :

- **le projet a été modifié de sorte qu'il est désormais conforme ;**
 - aux normes en matière d'éclairage naturel prescrites à l'article 10 du titre II du RRU, la fenêtre du bureau ayant été agrandie ;
 - à l'article 11 du titre I du RRU, ainsi qu'aux articles VII.2b et VII.5 du PPAS V/3, des changements ayant été apportés afin de conserver le garage de gauche (en particulier, le déplacement du local de stockage sous toiture) ;
- **nous sollicitons une dérogation supplémentaire :**
 - à l'article V.6 du PPAS V/3 pour une utilisation ponctuelle d'aluminium en parement de façade, dont la motivation est détaillée en page 7 ;
- **nous confirmons qu'il n'y a pas lieu de solliciter de dérogation :**
 - pour la hauteur sous corniche, projetée conformément à l'article V.4 du PPAS V/3 : le bâtiment projeté fait, en effet, dans son axe, moins de 4m50 sous corniche par rapport au niveau du terrain naturel au milieu de l'implantation projetée (voir plans de façade) ;
 - pour les talus de la zone de cours et jardins, projetés conformément aux articles VIII. 2a, b et d du PPAS V/3 :
 - les talus projetés présentent tous une pente maximale de 1 sur 2 (50% ou 27° sur l'horizontale), ainsi qu'une hauteur de 1m50 maximum ou un palier en cas de talus successifs (ce point est détaillé en pages 8 à 10) ;
 - aucun pied de talus n'est projeté à moins de 50 cm des haies mitoyennes et le projet ne modifie pas le niveau du terrain au pied de ces haies :
 - le talus le long de Montagne aux Ombres, n°6-8 est, en effet, remplacé par un muret (par ailleurs prévu à 50cm du pied des haies mitoyennes, conformément à l'article VIII.2.c du PPAS V/3) (voir pages 9 et 10, ainsi que les coupes CC et DD) ;
 - le petit talus au niveau de la porte d'entrée qui résulte du retrait de terres pour l'accès en pente douce se trouve à plus de 1m de la haie mitoyenne avec Montagne aux Ombres, n° 10-12 (voir coupe BB sur les plans) ;
 - pour le conduit de ventilation, projeté conformément à l'article V.7 du PPAS V/3 : celui-ci se trouve bien à plus de 2 m du plan des façades (voir plan de toiture).

Toutes les informations manquantes sur les plans, façades et coupes demandées dans l'incomplet ont, par ailleurs, été ajoutées sur les documents.

A la suite de l'avis de réception de dossier incomplet notifié le 20 novembre 2025 pour la même demande de permis :

- nous précisons, suite à une discussion entre l'architecte et la gestionnaire de dossier, que le garde-corps de la terrasse ne fait pas son pourtour complet puisque les terres sont de plain-pied avec la terrasse au coin S.-E. ;
- les illustrations de la note explicative relatives à la terrasse ont été modifiées afin de mettre en évidence l'accès de plain-pied que cette terrasse procure au jardin (figure 3b, page 5 et nouvelle figure 26, page 3).

Les informations manquantes relatives au garde-corps et à l'auvent ont, par ailleurs, été ajoutés sur les documents redéposés.

Clos du Bois Planté, n°4 1150 Woluwé-Saint-Pierre

Transformation d'une maison unifamiliale

Projet

Le projet a pour objet la transformation de la maison unifamiliale située au n°4, ainsi que le réaménagement de ses abords et du terrain à bâtir, futur n°6.

Les demandeurs de permis, actuellement propriétaires des deux parcelles, envisagent la vente du terrain à bâtir dans un moyen terme et comptent l'utiliser comme extension du jardin du n°4 dans l'intervalle.

Un permis précédent, octroyé le 3 juillet 2014, avait fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat, qui l'avait annulé pour vice de procédure. Le permis – autorisant notamment la construction de toitures plates – avait été délivré sans que le fonctionnaire-délégué n'ait statué préalablement sur l'octroi d'une dérogation à l'article V.5 du PPAS V/3 qui prescrit des toitures à versants.

Objectifs

Les demandeurs de permis ont pour objectifs plus spécifiques dans le cadre de ce projet :

- **d'améliorer le confort de la maison**, en diminuant l'exiguïté de certaines pièces (chambres, cuisine et cage d'escalier) et en ajoutant deux salles-de-douche et deux toilettes ;
- **de corriger sa performance énergétique**, en l'isolant par l'extérieur et en ayant recours à une pompe à chaleur ;
- **d'assurer son accessibilité et son évolutivité**, en modifiant l'accès à la maison et la circulation dans le jardin pour en limiter l'inclinaison et en prévoyant l'espace pour un ascenseur intérieur, ainsi qu'une grande chambre sous-toiture aménageable en zone « kangourou » pour un de leurs enfants ;
- **d'amender certains aspects de son esthétique**, en particulier la qualité des matériaux de parement et l'équilibre de la composition en façade avant.

Les autres objectifs découlent du relief complexe du terrain, caractérisé par une forte déclivité (voir courbes de niveau et pentes de la figure 1):

- **améliorer et assurer l'habitabilité du n°4**, compte tenu du terrain surélevé de plus d'un étage au sud ;
- **valoriser le jardin du n°4**, plus élevé d'un étage que la maison et fort pentu, en facilitant son accès et son utilisation.

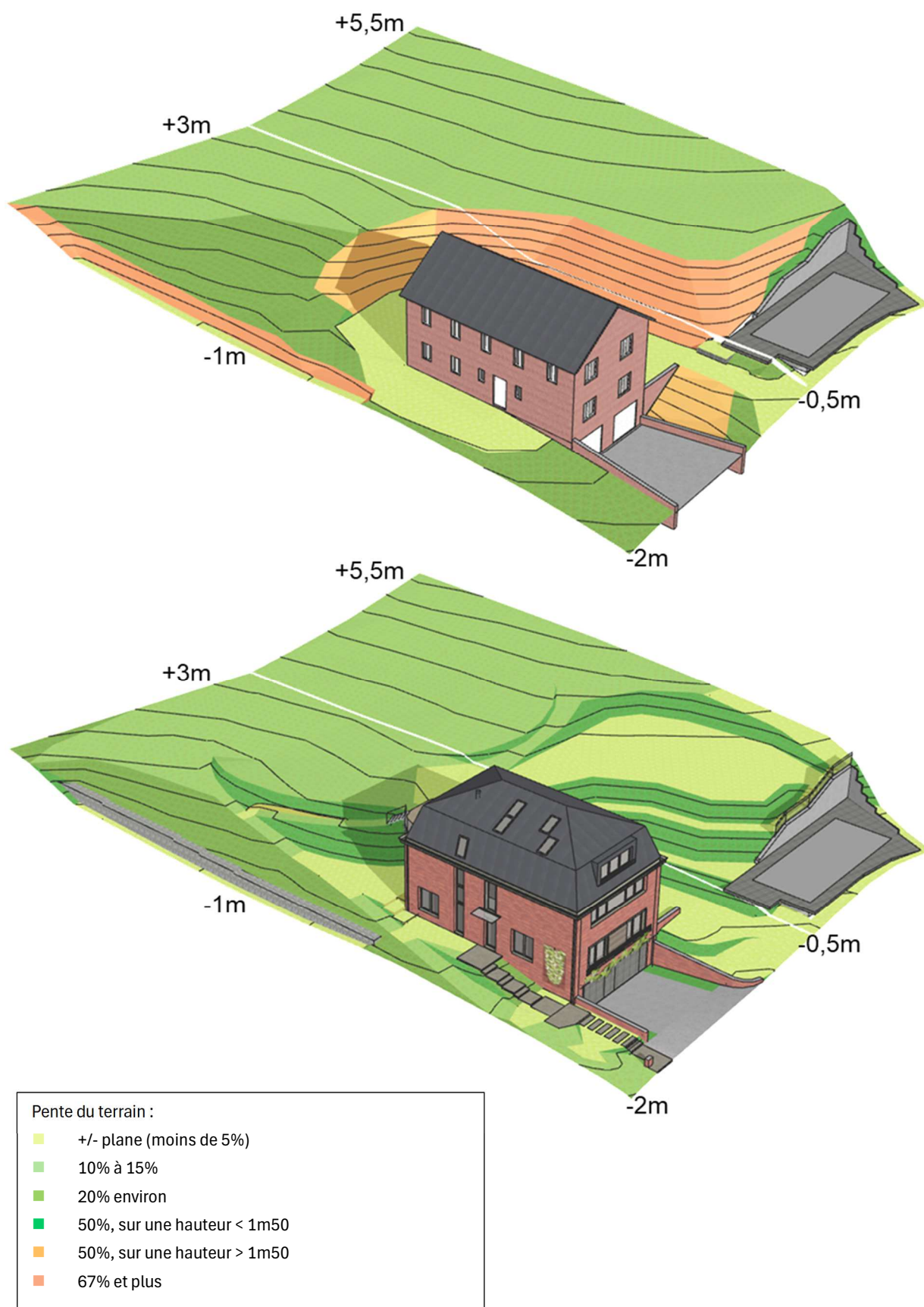


Figure 1 – Maison et terrain actuels (au-dessus) et projetés (en-dessous)

Approche

L'option retenue consiste à **exploiter au maximum la structure porteuse actuelle de la maison et utiliser l'espace toiture** plutôt que d'ajouter une extension arrière au bâtiment, comme précédemment.

Ce choix se justifie :

- par sa plus grande efficacité architecturale : meilleure récupération de la structure existante du bâtiment, meilleure compacité tant énergétique qu'hydraulique et moindre emprise au sol ;
- par la volonté des demandeurs de permis de limiter l'impact pour le voisinage : le projet ne prévoit à cette fin plus d'extension arrière, ni de toitures terrasses, contrairement à leur projet précédent.

Pour le jardin (voir figure 1), l'optique choisie consiste :

- à **remanier le relief naturel** afin de dégager des accès en pente confortables et des zones utilisables dans le jardin, tout **en préservant les grands chênes** (donc en n'apportant aucune modification au sol une dizaine de mètres autour de ces arbres) ;
- à **transformer le talus monumental** creusé lors de la construction de la maison, en adoucissant sa pente et en le comblant partiellement, afin qu'il ne constitue plus un obstacle pour accéder au jardin et l'entretenir ;
- à n'effectuer **ni apport ni évacuation de terres** pour modifier le sol.

Composition de plan

La villa actuelle comprend le garage et la cave au sous-sol, les espaces de vie au rez-de-chaussée, sept chambres minuscules ainsi que deux salles-de-bains au premier étage, et le grenier sous le toit. Les étages sont reliés par un escalier en colimaçon, peu commode.

Les pièces de vie, situées au niveau inférieur et orientées vers le talus monumental entourant la maison au sud et à l'est, donnent une sensation d'« enterrement ».

Le projet prévoit donc de **déplacer les espaces de vie au 1^{er} étage**, ce qui les amène au même niveau que la partie haute du jardin, améliorant ainsi le confort de la maison par l'ouverture de ses vues et de son éclairage naturel.

Ceci permet d'**accéder de plain-pied au jardin, grâce à une terrasse au coin S.-E.**, qui débouche là où la pente du terrain est la plus praticable. Cette terrasse repose sur un mur derrière lequel le talus actuel entourant la maison peut être partiellement comblé.



Figure 26

Les abords et le terrain à bâtir sont retravaillés pour établir un accès de pente limitée à 10% de la rue au fond du jardin, pour dégager une zone jardin utilisable et pour réaménager les paliers trop hauts/pentus. .

Le programme intérieur s'inscrit de près dans la structure porteuse actuelle :

- le rez-de-chaussée se prête à placer l'entrée et trois chambres (avec salle d'eau et toilette) ;
- le premier étage peut accueillir le living, la cuisine et un bureau, moyennant un prolongement en hauteur et en largeur du bow window existant ;
- avec cet élargissement, la 4^e chambre avec salle-de-douche et le bureau-atelier - servant à des fins privées de loisir - peuvent être logés en toiture avec le grenier.

L'ensemble des niveaux est relié par un escalier et un ascenseur, pour que les propriétaires puissent vivre dans la maison le plus longtemps possible sans problème de mobilité.

La transformation de la maison peut donc se résumer à :

- un **élargissement du bâtiment autour du bow window existant** de 90 cm, tout en maintenant le reste de la structure porteuse existante ;
- une **modification de l'enveloppe de la maison afin de l'isoler par l'extérieur** (avec remplacement de la brique de parement) et afin d'adapter ses ouvertures au déplacement des pièces de vie ;
- un **remplacement de la toiture par une nouvelle**, plus grande, tout en maintenant la hauteur des murs de façade inchangée ;

et la modification du relief du sol (voir figure 2) à :

- un **comblement** partiel de la partie arrière (au S.-E.) (a) et un **aménagement** de pente de la partie avant (S.-O.) (b) **du talus monumental** entourant la maison ;
- un **nivellement de la partie supérieure avant du terrain à bâtir** (c), une zone essentiellement constructible ;
- des modifications d'ampleur moindre pour créer l'accès en pente douce au nord du terrain (d).

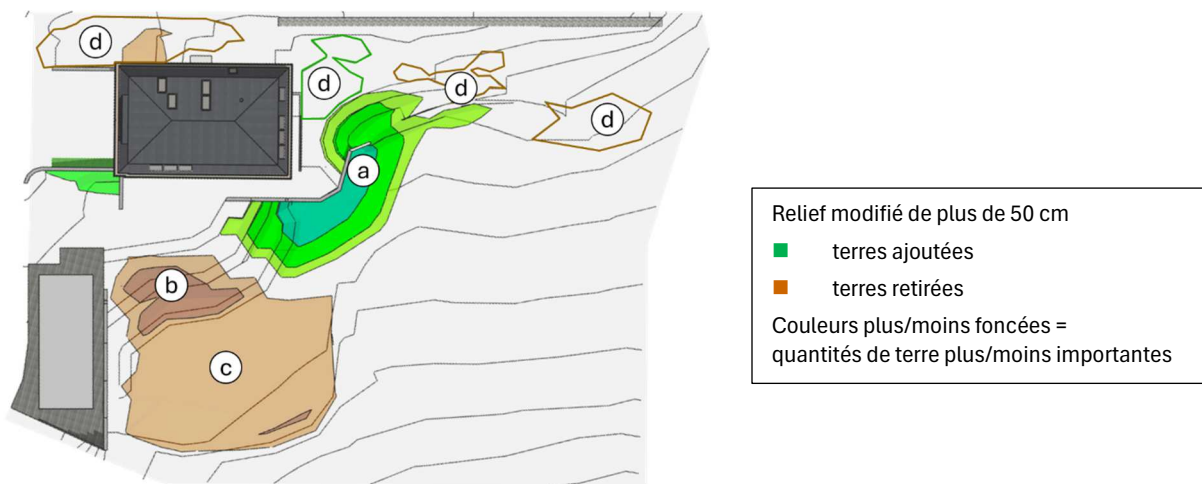


Figure 2

Cadre réglementaire

Le bien est situé :

- au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle. Le projet, qui vise à transformer la villa existante afin d'améliorer son confort, est tout à fait conforme à cette affectation ;
- au PPAS V/3 en zone de constructions d'habitations à implantation libre, qui est réservée à la résidence. Le projet est également conforme à l'affectation de cette zone.

Le bien existant n'est pas conforme à trois articles du PPAS V/3 pour ses abords (VII.2, VII.5 et VIII.2 a), b) et d)), principalement en lien avec l'aménagement du relief en zones de recul et de cours et jardin.

Le projet :

- **fait disparaître ces trois dérogations existantes relatives aux abords**, moyennant une seule dérogation à l'article VIII.2, c) du PPAS V/3 pour adresser un état de fait ancien qui ne peut pas être résolu autrement ;
- **nous amène à demander trois dérogations au PPAS V/3 pour le bâtiment lui-même** (V.3 a), V.5 et V.6).

Au total, notre demande porte donc sur quatre dérogations : V.3 a), V.5, V.6 et VIII.2, c), pour les motifs exposés ci-après.

Article V.3 - Implantation, a) Zone latérale non aedificandi

Nous demandons une dérogation à cet article, en vertu duquel la zone latérale non aedificandi applicable au n°4 est de « 5m minimum (...) », pour les objets suivants projetés (voir aussi plan d'implantation) :

- l'**isolation par l'extérieur**, qui induit un dépassement de la zone constructible d'environ 15 cm pour la façade nord, et l'**auvent en verre**, qui dépasse d'environ 85cm au-dessus de la porte d'entrée ; ils fournissent une isolation et un confort plus optimaux sans provoquer de nuisances, étant peu perceptibles ou visibles ;
- une **partie de la terrasse**, avec son mur, qui dépasse de la zone constructible du côté de la parcelle à bâtir (voir plan d'implantation), tout en restant néanmoins à plus de 3 m de cette parcelle (voir figure 3).

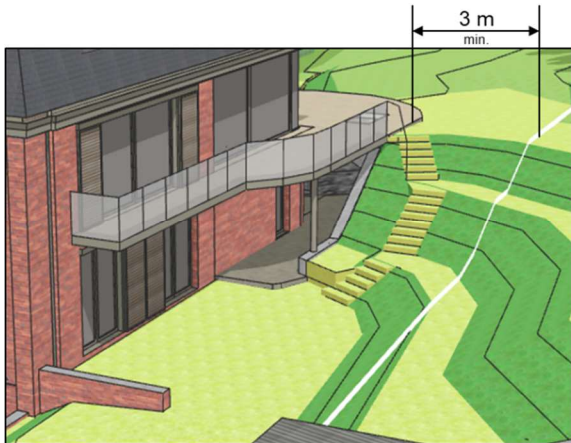
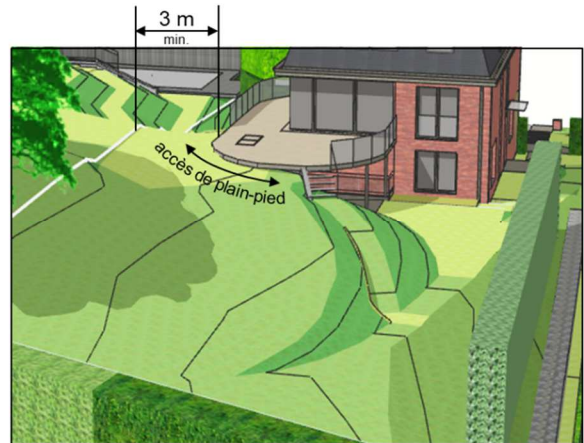


Figure 3a - Vue de la coursive et de la terrasse au sud



3b - Vue de la terrasse, donnant accès au jardin arrière

Cette terrasse est plus optimale qu'une terrasse de même superficie qui s'inscrirait entièrement à l'arrière de la maison, donc totalement en zone constructible :

1. elle se raccorde plus naturellement au relief du terrain, à un endroit de pente praticable, et y procure un plus large accès de plain-pied ;
2. elle dégage une zone orientée au sud, où bénéficier de l'ensoleillement jusqu'en fin d'après-midi et où accéder directement, via la coursive, aux espaces de vie situés à l'avant de la maison ;
3. elle permet d'orienter la fenêtre principale de la chambre N.-E. vers le jardin plutôt que vers l'immeuble voisin, ce qui améliore la luminosité et la vue, mais aussi l'intimité, le nord étant exposé à des vues depuis les appartements aux étages de cet immeuble ;
4. elle est ainsi plus éloignée de la parcelle en contrebas du jardin (cf. Considérations de voisinage, page 12), ce qui contribue à la mettre dans une configuration plus favorable pour le voisinage que les précédents dans le quartier (cf. Intégration du projet, point 12. page 20) ;
5. son mur peut laisser un passage sous terrasse suffisant côté sud pour atteindre la partie basse du jardin, à pied ou même avec du matériel roulant pour l'entretien (ce passage sous terrasse serait autrement limité à 70cm, une largeur insuffisante pour le passage) ;
6. ce mur, en se prolongeant de l'est vers le sud, protège la maison des écoulements provenant de la colline - donc du S.-E. -, grâce à un drain à son pied.

La forme partiellement curviligne de la terrasse et de son mur procure les avantages suivants :

- une esthétique plus fluide pour se raccorder au jardin qu'une terrasse rectiligne (voir figure 3b) ;
- davantage de luminosité dans la chambre N.-E., ainsi que dans le passage sous-terrasse, plus ouvert vers le jardin ;
- une sobriété en murs hauts (aussi moins propice à l'apparition d'humidité de par leur forme).

Article V.5 - Toiture

Nous demandons une dérogation à cet article du PPAS V/3, en vertu duquel la toiture est « à versants inclinée à 25° minimum et 45° maximum. (...) », pour la **pente, caractéristique d'un toit « à la Mansart »**. Le brisis est incliné à 75° et le terrasson à 25°.

Différentes formes de toit – avec deux pans et pignon latéral ou avec quatre pans, comme les maisons voisines à gauche et à droite - ont été envisagées puis écartées. Agrandir le pignon actuel, l'option la plus évidente a priori, est envisageable dans la volumétrie et avec les pentes préconisées (voir figures 4a et b).



Figure 4a – Maison actuelle (toit 35°)

4b – Projet avec toit à pignon (45°)

4c – Projet avec toit à la Mansart

Cependant, la forme du toit projeté (voir figure 4c) est plus optimale que celle du toit à pignon conforme:

1. elle équilibre la composition de la façade avant, en contrebalançant un niveau garage très présent sans accentuer la verticalité de l'ensemble et la perception de hauteur (qui résulte de la surélévation de la maison par rapport à la rue);
2. elle contribue à mieux intégrer la maison dans la rue - par sa morphologie et sa volumétrie – tout en ne dénotant pas dans le quartier, comme il sera détaillé plus loin (points 3 et 4 pages 18 et 19) ;
3. elle assure une cohérence au volume du toit, alors que le toit à pignon requiert plusieurs excroissances, avec des lucarnes de hauteur et de typologie différentes (une lucarne capucine au nord pour l'escalier et l'ascenseur - voir figure 24a page 19 - et des lucarnes rampantes au sud (voir figure 4b) pour pouvoir combiner installation photovoltaïque et utilisation – donc éclairage naturel - de l'espace sous-toiture) ;
4. elle préserve mieux l'intimité de/avec l'immeuble voisin à gauche, les fenêtres au nord pouvant se loger sur le terrasson, évitant les vues (contrairement au pan latéral d'un toit à pignon, d'office davantage orienté vers l'immeuble, d'autant plus qu'il devrait accueillir de véritables lucarnes afin de dégager un espace utilisable sous le toit) (voir figure 24a page 19) ;
5. elle optimise le potentiel solaire avec davantage de panneaux, répartis sur différentes orientations et inclinaisons, et ce, de façon discrète, la majeure partie des panneaux occupant le terrasson; on observe cette utilisation discrète d'une partie supérieure de toit par d'autres habitations du quartier (terrasson du Clos du Bois Planté, n°1 et partie plate de Montagne aux Ombres, n°10-12) ;
6. sa faisabilité technique dans le cadre d'une transformation est meilleure : il y a moins de risques de devoir renforcer les fondations pour reprendre les charges.

Même si la forme à la Mansart est en dérogation, la *hauteur du toit* (moins de 4,5 m) :

- ne dépasse ni celle d'un toit conforme au PPAS, ni la hauteur moyenne des toits du clos (5,2 m) ou des toits aux alentours (aussi 5,2 m), considérant comme aux « alentours » les constructions définies dans le RRU, titre I, art. 2.8.§1 Hauteur des constructions isolées ;
- est intermédiaire entre le toit à sa gauche (3,5 m pour la partie côté clos) et celui à sa droite (6 m), respectivement le plus bas – après le n°4 existant - et le plus haut du clos.

Quant à la *hauteur du brisis*, spécifiquement, elle est également en accord avec les brisis des autres toits à la Mansart du quartier. C'est aussi le cas de sa *pente* (75°) (voir aussi figure 22, page 18).

Article V.6 – Matériaux de parement

Nous demandons une dérogation à cet article, en vertu duquel *les matériaux autorisés sont : a) les briques (...) de tonalité rouge ; b) les pierres blanches et bleues (...), les grès et les schistes ; c) la peinture de tonalité allant du blanc ou gris clair, pour l'utilisation ponctuelle d'aluminium de la couleur des châssis et des portes de garage comme parement de façade.*

L'utilisation projetée concerne (voir figure 5) :

- des pans de mur au niveau du garage, traités avec la même finitions que les portes, de façon à former un bloc homogène d'aspect ;
Ceci évite une asymétrie gênante en façade avant, les portes existantes restant en place par souci de limiter les interventions sur la structure porteuse du bâtiment ;
- les pans de mur à l'arrière des volets coulissants, parés d'un bardage aluminium afin de faire bloc avec les châssis correspondants, tant en couleur qu'en épaisseur (le métal étant beaucoup plus mince que les matériaux conformes permet d'accueillir des volets doubles sans épaisseur excessive de l'ensemble).

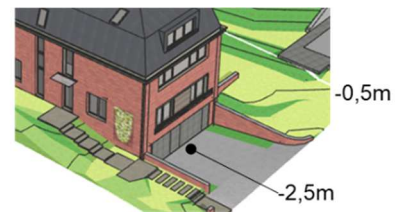
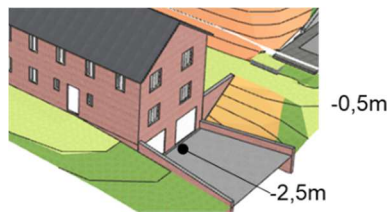


Figure 5 – Parement de façade aluminium

Figure 6 a et b – Courbes de niveau en zone de recul actuelle et projetée

Article VII.2 et 5. – Aménagement et clôture de la zone de recul

Le bien n'est actuellement pas conforme à l'article VII.2, en vertu duquel « ... b) les *jardinets* sont à établir sensiblement au même niveau que celui du trottoir... », pour la partie de la zone de recul à droite de la maison (voir figure 6a).

Celle-ci présente une dénivellation importante de 2m30 vers la pente de garage, qui n'est que partiellement reprise par le mur de la pente de garage, de 50 cm de haut. Le talus résultant ne permet pas d'établir un jardin de niveau proche du trottoir.

Comme illustré en figure 6b, le projet prévoit de limiter cette dénivellation, par reprise des terres avec un mur plus élevé que l'existant.

La zone de recul n'est également pas conforme à l'article VII.5, en vertu duquel « La parcelle est à clôturer sur tout son développement à front de la voie publique... Les modes de clôture autorisés sont : a) le muret de pierre de taille..., b) la haie vive..., c) le muret... avec support de haie vive... ».

Le projet prévoit de remédier à cet état de fait par une clôture de haie vive.

Le projet élimine donc deux dérogations existantes relatives à la zone de recul.

Article VIII. 2 - Aménagement en zone de cours et jardin

Certaines parties de l'aménagement existant des deux parcelles - reprises par une lettre sur la figure 7 ci-dessous -, ne satisfont pas aux dispositions prévues dans cet article, à savoir :

- a) « pied des talus à 50 cm au moins des pieds des haies mitoyennes, lesquelles seront établies sur terrain non modifié, sauf accord écrit entre voisins » ;
- b) « les talus ne pourront pas excéder une pente de 1 sur 2 (27° maximum sur l'horizontale) » ;
- c) « murets de soutènement : 50 cm de hauteur maximum et à 50 cm minimum des limites mitoyennes » ;
- d) « hauteur des talus : 1,50 m maximum. Si des talus successifs sont nécessaires pour le bon aménagement de cette zone, des terrasses d'une largeur de 1 m minimum sont à prévoir entre ces talus. »

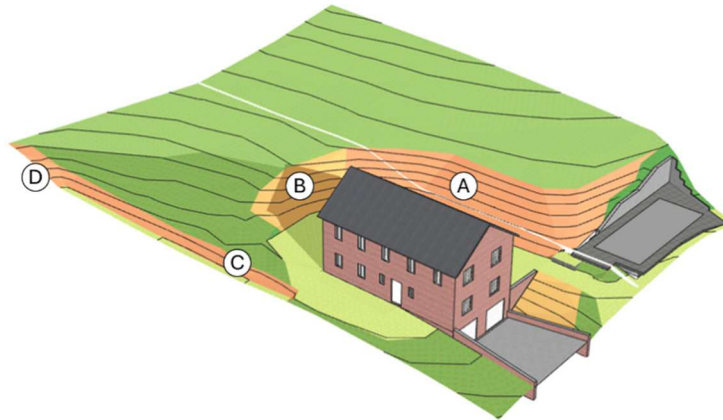


Figure 7 – Talus non conformes actuellement

Talus A et B, contemporains de la maison :

- **Le talus A ne satisfait pas aux dispositions b) et d) :** sa pente est de 2 sur 3 (67% ou 34° sur l'horizontale) et il ne présente pas les deux paliers intermédiaires qui seraient requis au vu de sa hauteur de plus de 3m30. Bien qu'il soit quasi exclusivement situé sur le terrain à bâtir, donc destiné à être terrassé lors de la construction sur cette parcelle, le projet prévoit néanmoins de l'aménager en conformité avec le règlement, comme illustré en figures 8 et 2.
- **Le talus B ne satisfait pas à d) ,** par absence de paliers intermédiaires. Le projet fait disparaître cette dérogation, en comblant le talus jusqu'au mur de la terrasse pour sa partie la plus haute et en le rendant conforme dans sa partie la plus basse, comme illustré dans les figures 9a et b, et 2.

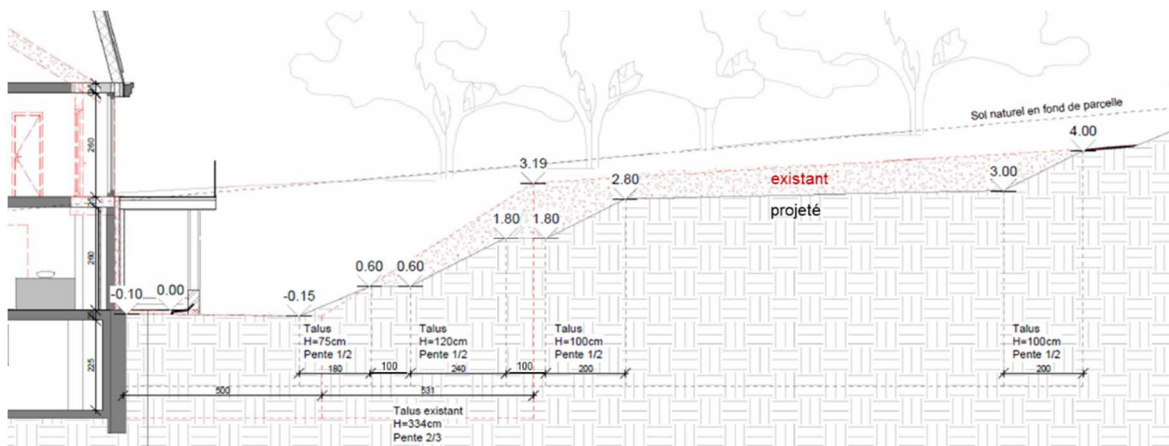


Figure 8 – talus A (coupe)



Figure 9a et b – talus B (coupe longitudinale et transversale à la terrasse)

Talus C et D, antérieurs à la maison :

- **Le talus C, le long du n°6-8, Montagne aux Ombres, ne satisfait pas à b),** avec une pente excessive qui vient brutalement interrompre la déclivité naturelle d'environ 20% (1 sur 5 ou 11° sur l'horizontale) du terrain du n°4 du clos vers cette propriété (voir figure 10).

Il se peut que ce talus ne satisfasse pas non plus à a), ce relief perturbé évoquant un nivellement ancien de la parcelle voisine, débordant sur le terrain du n°4 du clos, alors qu'aucun accord entre propriétaires de l'époque - pour modifier le terrain à l'endroit de la limite mitoyenne - n'est parvenu aux demandeurs de permis.

Les mesures topographiques pré-construction du n°4 du clos montrent des clôtures voisines déjà en place et une chute du niveau des terres d'1 m environ à l'approche de la clôture du n°6-8 (voir figure 11, les trois mesures doublées le long de la clôture). La situation n'a pas fondamentalement changé depuis (hormis quelques évolutions par érosion, remplacement de clôtures et construction d'un mur de soutènement voisin).



Talus C vers le n°6-8 et D le long du n°4, Montagne aux Ombres

Figure 10

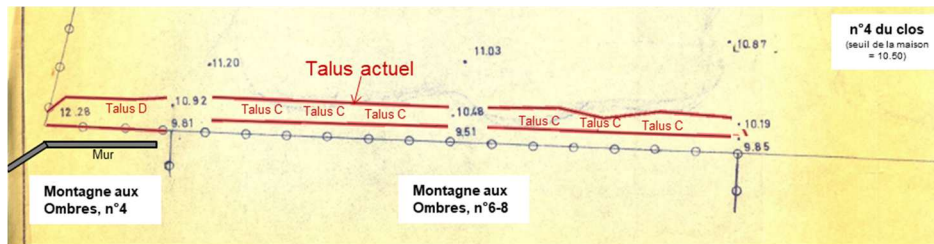


Figure 11

- **Le talus D, le long de la clôture avec le n°4, Montagne aux Ombres, ne satisfait pas à d),** par absence de palier intermédiaire malgré sa hauteur de plus de 2 m.

On accède avec difficulté aux limites avec ces deux propriétés et l'entretien des haies est malaisé, en particulier depuis le creux le long du n°6-8, Montagne aux Ombres. Les talus de pente excessive ne sont stabilisés que par de la végétation et pourraient subir des éboulements si celle-ci est modifiée.

Pour les talus C et D, nous demandons donc une dérogation au c) de l'article VIII.2 pour l'aménagement d'un muret d'1 m de haut environ le long du n°6-8 et, partiellement, du n°4, Montagne aux Ombres (voir figure 1 et plans).

Un tel muret permet d'adresser les problèmes associés à cet état de fait ancien :

1. il facilite l'accès et l'entretien de cette zone ;
2. il élimine les problèmes de stabilité associés aux talus abrupts et contribue à limiter la vitesse du ruissellement sur la parcelle;
3. il élimine les dérogations aux articles a), b) et d) de l'article VIII.2.

Il existe un précédent au n°4, Montagne aux Ombres : un mur d'une hauteur supérieure à 50cm (il monte par paliers à 2m16) y reprend la dénivellation importante au croisement avec Montagne aux Ombres, n°2 et le n°4 du clos (voir figures 11 et 14a, plan d'implantation et coupe DD).

Un muret en gabions est envisagé, pour ses bénéfices écologiques et ses exigences moindres en fondations (vu l'accès difficile à cette zone et la proximité immédiate de la clôture mitoyenne).

Le muret est, par ailleurs, neutre pour les voisins : il n'est pas visible derrière les haies mitoyennes et la déclivité existante des terres au-dessus du muret est maintenue .

Avec le projet, le bien devient donc conforme aux articles VIII.2 a), b) et d), et une dérogation est demandée à l'article c), spécifiquement pour les talus C et D.

Comparaison avec le projet précédent

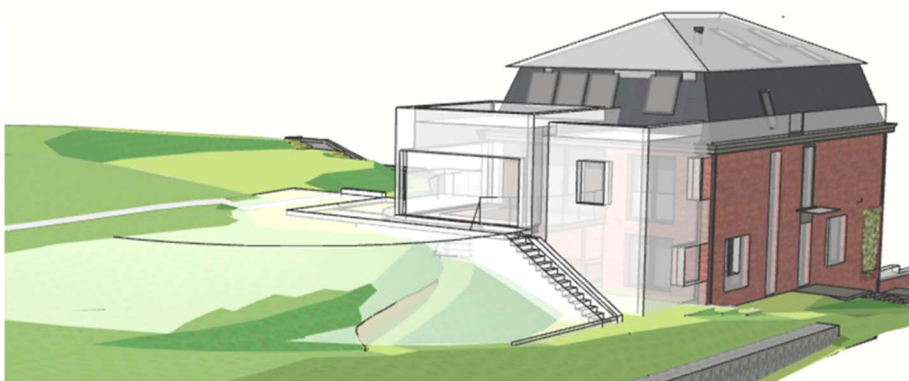


Figure 12

Ce projet (en translucide sur la figure 12) prévoyait une extension arrière et une utilisation partielle du toit, avec un pavillon entouré de toitures-terrasses.

Le projet actuel, lui, privilégie un agrandissement latéral et une meilleure utilisation de l'espace toiture, ainsi qu'une architecture plus traditionnelle dans sa forme et ses matériaux.

Les deux projets partagent les caractéristiques clés suivantes :

- le **déplacement des espaces de vie** au premier étage, avec le salon au coin S.-E. donnant sur une terrasse ;
pour rappel, le collège des bourgmestre et échevins avait souligné à cet égard, dans la motivation du permis d'urbanisme délivré le 3 juillet 2014, que « *le déplacement des espaces de vie au 1^{er} étage permet d'être situé au même niveau que la partie haute du jardin et améliore ainsi le confort du bien par l'ouverture de ses vues et son éclairage naturel* » ;
- la **présence d'une terrasse au coin S.-E.** de la maison, donnant de plain-pied sur le jardin, et d'une coursive au sud ;
- un **toit dont la partie supérieure** coïncide largement, le toit du pavillon de l'ancien projet étant légèrement plus élevé que le terrasson du nouveau ;
- le **maintien d'une haie haute** en contrebas du jardin :
la présence de cette haie et son rôle dans la préservation de l'intimité des parcelles avait fait partie des constatations faites sur place et référencées dans l'octroi du permis de 2014 : « *... lors de cette visite, il a été constaté la présence d'une haie à gauche de la parcelle préservant l'intimité des biens situés en contrebas...* » .

Le nouveau projet diffère en ce qui concerne :

- l'**absence d'extension arrière** ;
- l'**emplacement exact de la terrasse**, qui résulte de l'absence d'extension arrière de la maison et qui est maintenu à plus grande distance du terrain à bâtir : l'est de la terrasse occupe l'emplacement du salon du projet précédent et le sud reste à plus de 3 m plutôt que 1,90 m de la limite des parcelles ;
- une **hauteur sous corniche inférieure**, à 5m35 plutôt que 6m35 ;
- un **toit de hauteur légèrement inférieure** (9m68 plutôt que 9m85) et de **forme plus conventionnelle**, davantage conforme au PPAS ;
- l'**utilisation de matériaux conformes** (briques et ardoises, plutôt que crépi sur isolant et zinc), excepté pour une utilisation ponctuelle d'aluminium ;
- une **compacité supérieure**, une **emprise au sol moindre** et **moins de nouvelles constructions** ;
- **moins de murs élevés sous la terrasse** (non visibles sur la figure 7) et un **talus moins prononcé au coin N.-E.** ;
- des **dérogations moins nombreuses et d'importance moindre**:
 - il n'y a plus de dérogations pour le gabarit (V.4) ;
 - la dérogation pour les matériaux de parement (V.6) ne concerne plus qu'une utilisation ponctuelle d'aluminium, l'essentiel de la façade et la totalité du toit étant traités en matériaux conformes ;
 - la dérogation à la zone non aedificandi (III.a) est moindre, la terrasse restant à plus grande distance du terrain à bâtir ;
 - la dérogation à la toiture (V.5) ne porte plus que sur l'inclinaison des pans, le toit étant cette fois exclusivement à versants et couvert d'ardoises, plutôt que partiellement plat et couvert de zinc et de végétaux.

Considérations de voisinage

Le relief du quartier amène certaines habitations à être en surélévation, parfois importante, par rapport à d'autres. Le n°4 du clos est actuellement dominé - d'un étage ou plus - par les maisons voisines au sud et à l'est, tandis qu'il est lui-même au même niveau ou en surélévation par rapport aux autres (voir figure 13).

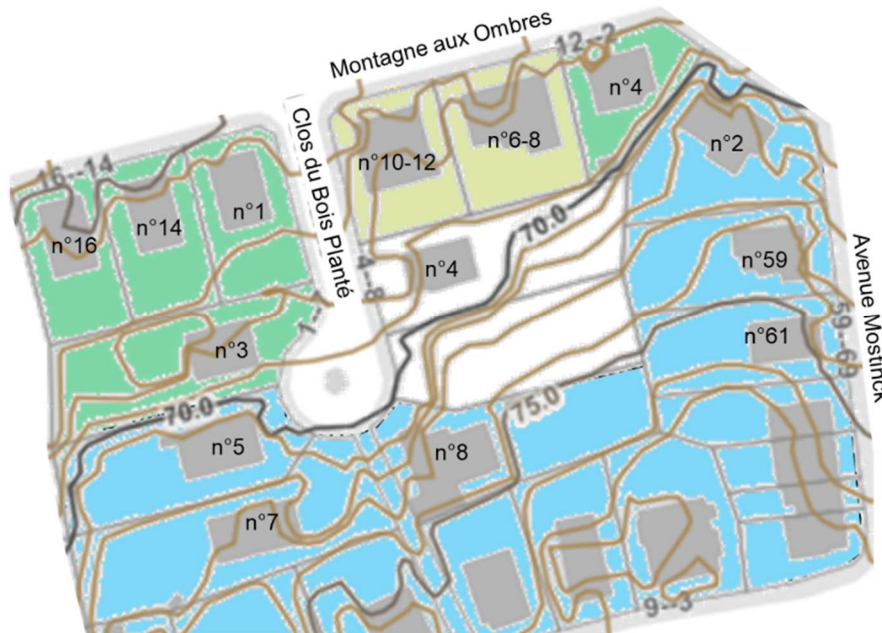


Figure 13

Position relative de l'habitation par rapport au n°4 :

- en surélévation
- de niveau/en contrebas et distant
- en contrebas et proche

Une attention particulière a donc été accordée à préserver l'intimité des maisons situées au nord, dont la parcelle jouxte celle du n°4 et qui sont orientées dans sa direction (voir aussi figure 14) en :

- rendant le déplacement des espaces de vie au premier étage non perceptible, ou le moins possible :
 - en distribuant les pièces du premier étage et leurs ouvertures :
 - pas d'ouvertures dans la façade nord, excepté pour la cage d'escalier ;
 - présence d'une pièce calme (un bureau) au coin N.-E. ;
 - emplacement dans la moitié supérieure de la parcelle - donc à plus grande distance - du salon et de la terrasse ;
 - en maintenant une haie haute au nord du jardin ;
- évitant toute nuisance liée à l'utilisation de l'espace sous-toiture :
 - en ne plaçant pas d'ouvertures dans le brisis nord, excepté pour la cage d'escalier.

Les maisons situées de l'autre côté de la rue sont, elles, à plus grande distance (30-35m) et ne sont pas orientées en direction du projet, ne nécessitant pas de mesures particulières.

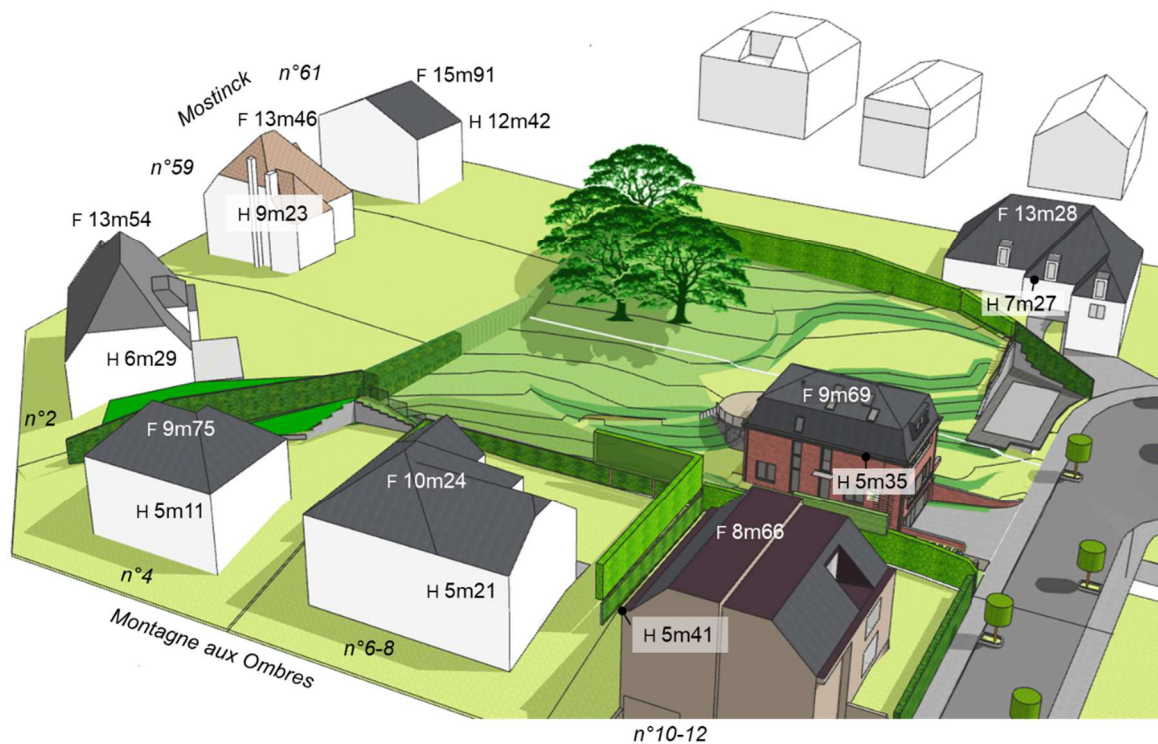


Figure 14a – Perspective nord sur le projet et ses environs : hauteurs relatives par rapport au seuil du projet (F=fait ; H=hauteur sous corniche)



Figure 14b– Perspective nord sur le projet et ses environs : distances clés et éléments clés d'aménagement

Montagne aux Ombres, n°10-12



Figure 15 – Vue depuis le clos

Immeuble de trois appartements, dont le pignon latéral en trapèze fait face au n°4 à une distance de 15 m (voir figure 14). Il est plus proche de la rue (de 4 m) que le n°4 et situé en contrebas (de 1 m). Le jardin est en grande partie orienté au sud.

Les espaces de vie sont à l'ouest, tandis que l'est abrite l'espace nuit à un niveau surélevé. Les livings s'ouvrent au S.-O. Une pièce niveau nuit de la dimension d'une chambre semble rencontrer différents usages selon les étages.

L'immeuble est concerné principalement par les **changements**:

- **en façade nord, bénéfiques** par la suppression de plusieurs vis-à-vis gênants à l'avant de l'immeuble ; seule la cage d'escalier du projet s'ouvre sur l'immeuble, et c'est en partie arrière ; le déplacement des pièces de vie ne sera donc pas perceptible ;
- **en toiture, préservant l'intimité, mais augmentant la volumétrie visible** (voir aussi figure 24 page 19). Cette augmentation est acceptable, vu que :
 - malgré la rehausse de toiture, la hauteur du projet (9m68 du seuil au faite) ne dépasse toujours pas celle de l'immeuble lui-même, et est cohérente avec celle des maisons voisines, comme expliqué aux points 8, 9 et 10 page 20 ;
 - l'impact visuel du volume du toit ne diffère pas significativement de celui d'un toit à pans inclinés à 45° muni de lucarnes (qui serait conforme) (voir figure 24a page 19), ni du projet précédent (pour lequel un permis a été octroyé) ;
 - les livings ne s'ouvrent que partiellement vers le projet : une fenêtre donne, en effet, sur la rue et l'autre est au droit de la pente de garage du projet, compte tenu du décalage des façades ;
 - l'impact en terme d'ensoleillement est similaire à celui du projet précédent, l'emplacement du terrasson se confondant presque avec la couverture du pavillon du permis (voir figure 12).

Pour rappel, l'intimité est préservée depuis la toiture, par absence d'ouvertures dans le brisis nord (hormis une fenêtre dans la cage d'escalier) et impossibilité de vues depuis le terrasson.

Montagne aux Ombres, n°6-8



Figure 16 – Vue oblique depuis le 1^{er} étage du n°4 du clos

Grande maison à une distance de 25 m, située en contrebas de 1 m par rapport à la maison du n°4 du clos (même si son 1^{er} étage et son toit sont de niveau avec ceux du projet) (voir figure 14).

Les espaces de vie sont orientés au sud, vers le jardin du n°4 du clos, c'est-à-dire vers un terrain surélevé de plus d'un étage et incliné vers la parcelle (voir figure 17).

Le n°6-8 est concerné principalement par les **changements** :

- **en façade nord, bénéfiques** par ses ouvertures limitées ;
- **en façade est, neutres du côté de la maison** (un bureau y remplaçant une chambre), **mais impliquant une ouverture de salon et une terrasse de l'autre côté** (voir figure 17) ;

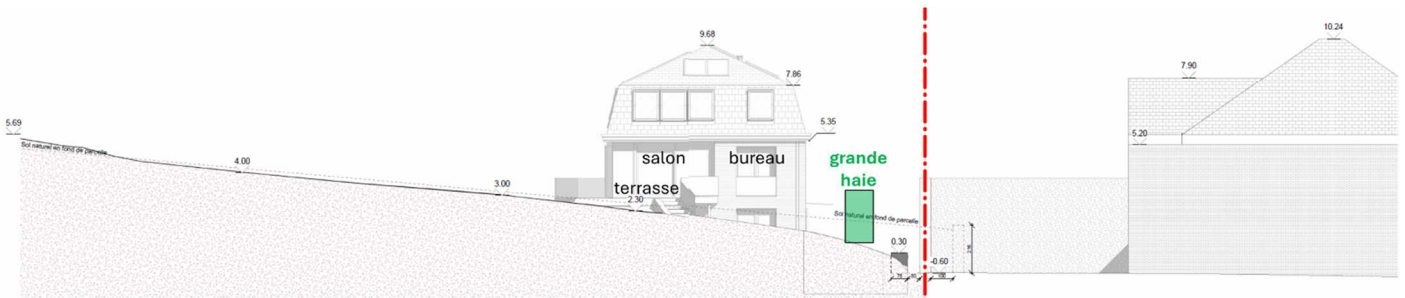


Figure 17

L'intimité est cependant préservée, la grande haie entre parcelles - requise par ailleurs vu le relief en forte surélévation du terrain du jardin (voir figure 17) – occultant les vues depuis la terrasse, comme illustré par la photo en figure 16.

Quant aux bruits, la situation est favorable, même si la terrasse est en hauteur, du fait de l'absence d'extension arrière de la maison et du positionnement de la terrasse dans la moitié supérieure de la parcelle. Une terrasse au sol à l'arrière d'un n°4 du clos étendu vers l'arrière (une localisation logique, même si différente d'actuellement) ne serait qu'à 10-15m du n°6-8, Montagne aux Ombres. La terrasse projetée est à distance nettement supérieure (24 m), ce qui signifie des bruits d'autant plus atténués que ceux-ci évoluent avec le carré de la distance.

- **au jardin, non perceptibles ou bénéfiques** de par le meilleur entretien des talus et la meilleure gestion du ruissellement qu'ils permettent :
 - le muret projeté n'est pas visible derrière la clôture/haie mitoyenne et n'induit pas plus de désagréments (vues rares dans le jardin lors de l'entretien à l'arrière de la grande haie) qu'un muret de taille moindre ne demandant ni permis ni dérogation ;
 - la modification du relief du sol, qui comble le talus arrière de la maison du n°4, n'est pas visible derrière la grande haie.

L'habitation est, par ailleurs, peu concernée par les changements en toiture, le n°6-8 n'étant ni au droit du n°4, ni dominée par la volumétrie de son toit - au même niveau que son propre toit et à une distance de 25 m -, et l'ouverture au coin N.-E. du toit concernant de toute façon un grenier.

Montagne aux Ombres, n°4



Figure 18 – Vue depuis le haut du jardin du n°4 du clos

Maison dont le jardin, orienté au sud, jouxte le terrain du n°4 du clos à son bout sur quelques mètres. Elle est située à grande distance du projet (plus de 40 m) (voir aussi figure 14).

Elle ne présente pas de spécificités à considérer pour le projet par rapport au n°6-8, Montagne aux Ombres, à part de prévoir de prolonger la grande haie sur quelques mètres pour éviter des vues depuis le jardin.

Intégration urbanistique

Le clos

Le clos comporte des maisons unifamiliales quatre façades, en briques rouges ou peintes en blanc, avec des toits à pans inclinés à 45° ou à la Mansart, couverts d'ardoises.

La rue présente une inclinaison forte et le relief - en déclivité oblique par rapport à la rue - conduit à des parcelles situées à des niveaux forts différents (voir figure 19), même si elles se font face.

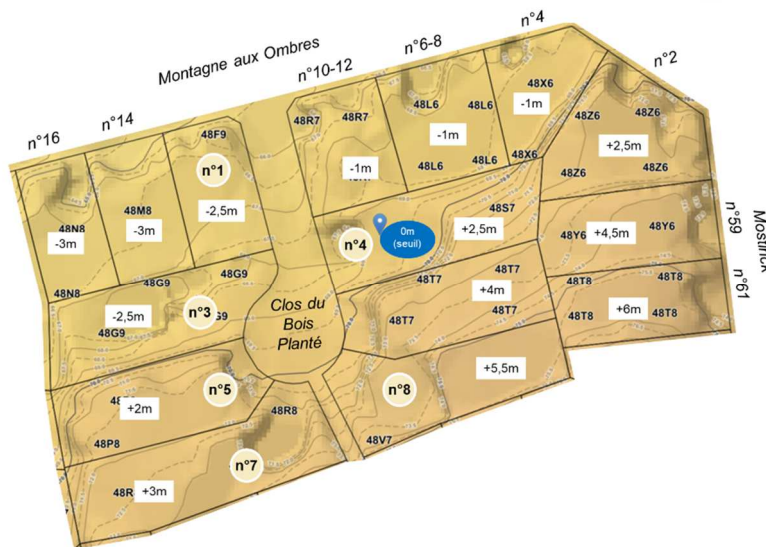


Figure 19 – Niveaux des jardins des parcelles environnantes

Des règles particulières du PPAS (articles V.3. et V.4.) s'appliquent au clos, conduisant à la disposition et au gabarit des maisons, moins alignées que celles des rues avoisinantes :

- l'implantation y est plus libre ;
- la hauteur maximale y est fixée par rapport au niveau du terrain naturel au milieu de l'implantation, pour les parcelles en surélévation par rapport à la voirie (plutôt que par rapport au niveau du trottoir).

On trouve donc **deux groupes distincts de maisons**, selon que leur parcelle était, à l'origine, surélevée par rapport à la voirie ou non (voir figure 20):

- **les n°4, 8, 7 et 5**, dont les façades atteignent environ **6-7¹ m au-dessus du trottoir**, dans la continuité de la façade arrière de Montagne aux Ombres, n°10-12 (+/- 7,2 m), et dont la hauteur correspond à une moyenne pour les « alentours » ;
- **les n°3 et 1**, dont les façades n'atteignent qu'environ **3,5-4 m au-dessus du trottoir**, les plus basses des « alentours » ; **leur hauteur faible contraste donc avec celle des maisons qui leur font face** (voir figure 21) :
 - la différence ressort surtout entre le n°1 et Montagne aux Ombres, n°10-12 à l'entrée du clos ;
 - elle est moins importante entre les n°3 et 4, aussi trop éloignés pour être perçus dans un même champ visuel au sein du clos.

Le n°3 est un cas particulier, son terrain étant le seul qui s'abaisse depuis la rue au fond du jardin. C'est donc la seule maison qui soit plus élevée côté jardin, où le terrain est en relation avec les parcelles voisines de Montagne aux Ombres n° 14 et 16 (voir figure 19).

¹ Mesure prise dans l'axe du bâtiment par rapport au niveau du trottoir à l'alignement



Figure 20 – Maisons du clos et leur hauteurs

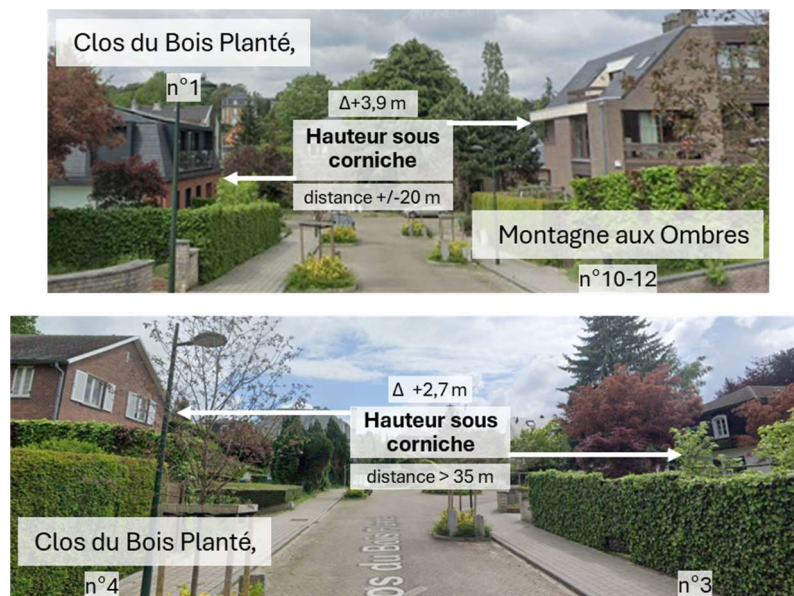


Figure 21 – Contraste de hauteurs en bas du clos

Le clos comporte **différents types de toit** (voir figure 20), mais seul le n°4 :

- présente un pignon à front de rue : on trouve bien un autre pignon en façade avant, celui du n°7, mais il est en oblique et en retrait par rapport à la rue ;
- a une inclinaison inférieure à 45° (35°) : tous les autres toits ont une inclinaison supérieure, soit 45°, soit celle d'un toit à la Mansart.

Avec ses 3 m de haut, c'est aussi le plus bas du clos et même des « alentours », bien que son pignon le fasse percevoir comme plus haut qu'il n'est réellement. Il est encadré :

- à gauche, par le toit de Montagne aux Ombres, n°10-12, atypique pour le quartier avec sa zone plane supérieure ; bien qu'il soit le plus bas après le n°4 du clos et des « alentours » (3,5 m côté clos), il n'est pas ressenti comme tel, attirant l'attention par un pignon en trapèze imposant ;
- à droite, par le toit du n°8, à droite, plus typique des environs et le plus haut du clos (6 m).

Intégration du projet

Les caractéristiques urbanistiques du projet s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et améliorent la situation actuelle à plusieurs égards.

Il s'agit toujours bien d'une maison unifamiliale, dont l'implantation change peu - avec seulement 8 m² supplémentaires hors terrasse -. **Son esthétique modifiée, son volume augmenté et ses particularités liées au relief s'intègrent dans le clos et dans le quartier**, comme détaillé ci-dessous.

Esthétique

- les matériaux utilisés pour la rénovation sont toujours des briques rouges pour le parement de façade, et des ardoises pour le toit** ; les briques sont même de qualité supérieure à aujourd'hui (véritables briques de parement plutôt que briques à peindre, non peintes) ;
- la composition de la façade avant est améliorée** :
 - en la rendant symétrique, et donc plus en phase avec le style traditionnel répandu dans le quartier, que les fenêtres asymétriques actuelles ;
 - en l'équilibrant davantage verticalement, contrebalançant un niveau garage très présent grâce au toit, sans renforcer la verticalité et la perception de hauteur de l'ensemble (cf. page 6) ;
- la morphologie du toit, qui passe d'un « deux pans » de pente moyenne (35°) à un « Mansart », ne dénote pas** :
 - dans un quartier où les toits à quatre pans, de pente supérieure (45°), sont prédominants et les toits à la Mansart nombreux (voir figure 22) ;
 - dans un clos qui abrite déjà deux toits de ce type (n°1 et n°3) dans le bas, et où peut observer dans le haut - de part et d'autre du n°8 - ceux de l'avenue voisine des Muguets (voir aussi figure 23) ;



Figure 22 – Toits à la Mansart du quartier

et cette forme s'intègre mieux localement qu'un pignon en façade avant (voir figure 24 a et b) :

- le brisis en ardoises s'accorde mieux avec les pans de toit des maisons voisines qui sont inclinés vers la voirie, et souligne une ligne sous corniche harmonieuse entre maisons « hautes » du clos ;
- les 4 pans brisés trapézoïdaux du Mansart assurent une transition douce entre les spécificités de forme du toit de gauche (toit brisé avec partie plate supérieure et pignon en trapèze) et les toits à 4 pans continus du clos ;

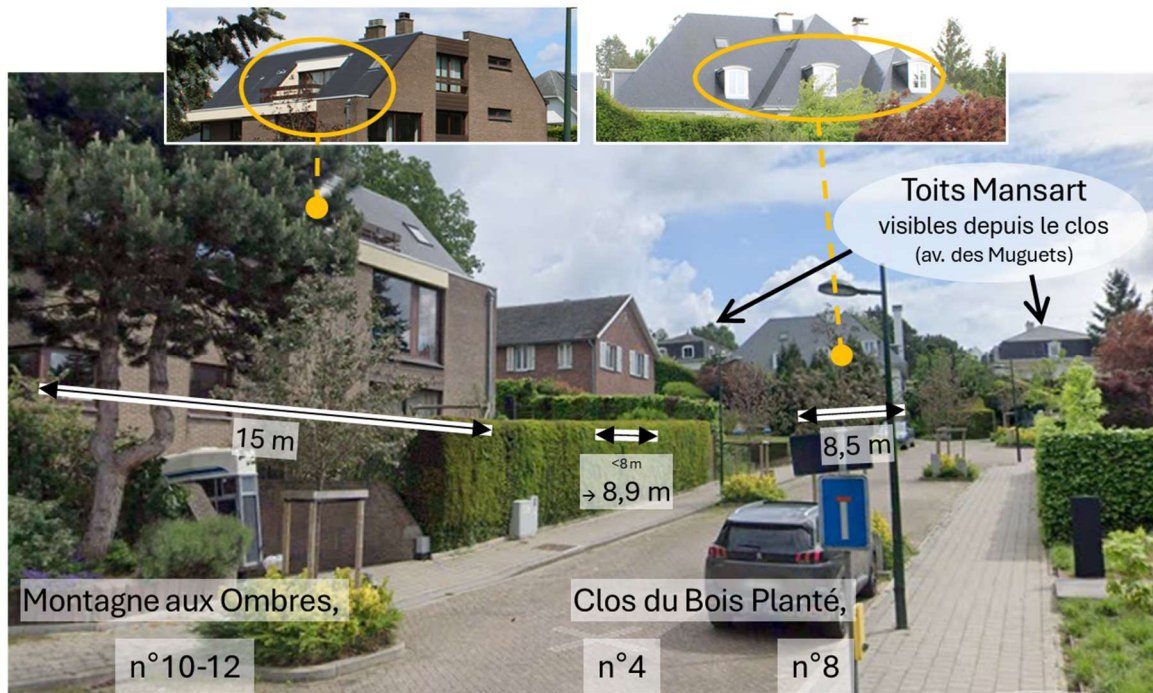


Figure 23 – Vue actuelle du projet et de ses maisons voisines, du bas du clos ; largeurs comparées



Figure 24 – a) Projet avec toit à pignon b) avec toit à la Mansart

4. **le projet dialogue aussi mieux avec les maisons voisines par ses ouvertures**, en plus de le faire par son type de toit et par son gabarit : ses baies vitrées en façade font écho à celles de l'immeuble des années '70 à sa gauche et la lucarne en toiture fait transition entre la grande terrasse rentrante de l'immeuble et les petites lucarnes sortantes de la maison à droite (voir figure 24b) ;
5. **la zone de recul du n°4 et le terrain à bâtir sont mieux intégrés** dans la rue :
 - en équilibrant le relief de part et d'autre de la pente de garage et en le rapprochant du niveau du trottoir (voir figure 6) ;
 - en clôturant le front de rue du n°4 avec une haie vive de faible hauteur, par souci d'harmonie avec l'esthétique des années '60 de la plupart des maisons environnantes ;
 - en abaissant le niveau des terres dans la partie supérieure avant de la parcelle à bâtir, ce qui l'amène à être moins surélevée par rapport à la rue ;
 - en rénovant la clôture à front de rue du terrain à bâtir, en conformité avec le RRU I.4 Art. 14 §1.

Volume

6. le **volume du bâtiment, augmenté de 25%, s'intègre sans difficulté** entre l'immeuble de gauche (qui fait le double de son volume) et celui de droite ou du n°7 (auxquels il devient comparable) ; la surface habitable, qui passe de 150 à 200 m², ne représente rien d'exceptionnel pour les environs ;
7. la **largeur de la façade avant, augmentée de 1 m à 8,9 m, s'insère naturellement** entre les maisons voisines et est semblable à celle des autres maisons du clos ; elle est comparable à la partie avancée

de l'immeuble de gauche qui comprend les baies vitrées et à la partie avancée de la maison de droite qui comprend l'entrée (voir figure 23);

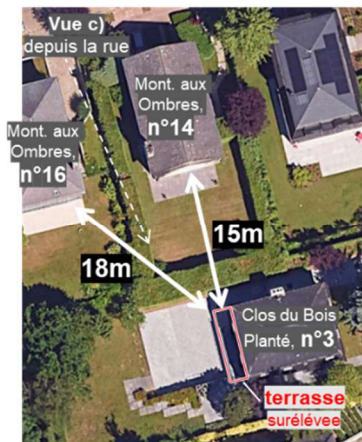
8. la **hauteur de la façade avant, légèrement augmentée de 9 cm à 6,74 m** (hauteur sous corniche par rapport au trottoir), **se fonde dans l'alignement** formé par les maisons « hautes » du clos (voir figure 20, 24b et Coupes-BB);
9. la **hauteur du toit, élevée d'1,3 m en son faite atteint moins de 4,5 m et reste toujours inférieure à la moyenne** des toits dans le clos et/ou dans les « alentours » (5,2 m) ; la rehausse améliore la transition entre le toit de gauche, plus bas (3,5 m), et celui de droite, plus haut (6 m) (voir figures 23 et 24b) ;
10. **avec ces rehausses, la hauteur totale du projet par rapport au trottoir (11 m) reste toujours cohérente** avec celle des autres maisons « hautes » du clos (d'un peu moins de 11 à presque 13 m) (voir figure 20) ;

Particularités liées au relief

11. le **déplacement des espaces de vie et la présence d'une terrasse à l'étage n'impactent pas la majorité des maisons voisines**, dont les pièces de vie sont situées à ce niveau ou qui se trouvent à grande distance, **et des mesures ont été prises pour préserver l'intimité de celles concernées** (voir pages 12 à 15);
12. la **terrasse à l'étage est dans une configuration plus favorable que les précédents** existant dans le quartier en conséquence du relief prononcé :
 - Montagne aux Ombres, n°2, dont la terrasse en haut d'un talus ne se trouve qu'à 10 m de la maison en contrebas, le n°4 (voir figures 25a et 14b) ;
 - Clos du Bois Planté, n°3, dont la terrasse suspendue à la façade ne se trouve qu'à 15 m de Montagne aux Ombres, n° 14 et 18 m du n° 16 (voir figures 25b et c) ;



Figure 25a



25b



25c

la terrasse du projet (voir figure 14b) est à une distance nettement supérieure (24m au lieu de 10 ou 15 m) et ne se retrouve pas au droit de l'habitation en contrebas, grâce à l'absence d'extension arrière du projet et l'orientation de sa terrasse vers la parcelle à bâtir ;

13. la **modification du relief du sol permet d'améliorer la circulation, l'utilisation, l'esthétique et l'entretien de parcelles en forte déclivité**, tout en revenant à une configuration plus proche du relief d'origine pour le n°4 et en préservant les grands chênes pour la parcelle à bâtir ;

les talus artificiels trop élevés/pentus et contemporains de la maison, sont partiellement comblés ou voient leur hauteur ou déclivité réduite ; ceux datant d'avant la maison sont remplacés par un muret ;

ces aménagements contribuent à ralentir le ruissellement, améliorant la gestion des eaux pluviales ; ceci est **favorable au voisinage en contrebas, ainsi que l'entretien plus fréquent** – parce que plus aisé – de la végétation visible de ces parcelles voisines.