

Date : 12-08-2025
N/Réf.: Saturne 8 _ Aghasaryan

NOTE EXPLICATIVE

OBJET :

Démolition partielle d'une habitation existante et reconstruction de deux maisons unifamiliales jumelées
pour la [REDACTED]

Bâtiment situé : Avenue de Saturne 8 – 1180 Uccle

Généralité

L'objet de la présente demande de permis d'urbanisme porte sur :

- La démolition partielle du bâtiment existant,
- L'abattage d'arbre et de haies existantes,
- La reconstruction de deux maisons unifamiliales jumelées avec aménagement paysager.

Cadre législatif et réglementaire

Le projet est soumis au cadre législatif et réglementaire suivant :

- Au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).
- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : En zone d'habitation.
- Au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS n°50 « Hamoir-Observatoire » approuvé par arrêté du 27 mai 1999 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) : En zone d'habitat en ordre ouvert (principal).
- Au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Situation et contexte

L'habitation actuelle, édifiée dans les années 1950, est dans un état avancé d'obsolescence structurelle, présentant des défauts d'étanchéité, fissurations et une très faible performance énergétique. Cette situation rend nécessaire une démolition partielle et une reconstruction adaptée aux normes actuelles.



Un arbre à haute tige doit être abattu en raison de leur proximité excessive avec les limites de propriété, entraînant des dommages à la structure existante. Une replantation compensatoire sera réalisée.

Description du projet

Le projet prévoit la construction de deux maisons unifamiliales trois façades, mitoyennes et disposées en miroir, en remplacement de l'habitation existante.

Une partie de la structure actuelle sera en partie conservée et intégrée dans la nouvelle implantation. Cela permet de valoriser l'existant tout en s'adaptant au profil naturel du terrain.

Les deux logements sont organisés de manière symétrique, avec une lecture en strates horizontales qui suit la déclivité du terrain. Chaque maison se développe sur plusieurs niveaux, offrant une distribution verticale fluide des fonctions résidentielles.

Plus précisément :

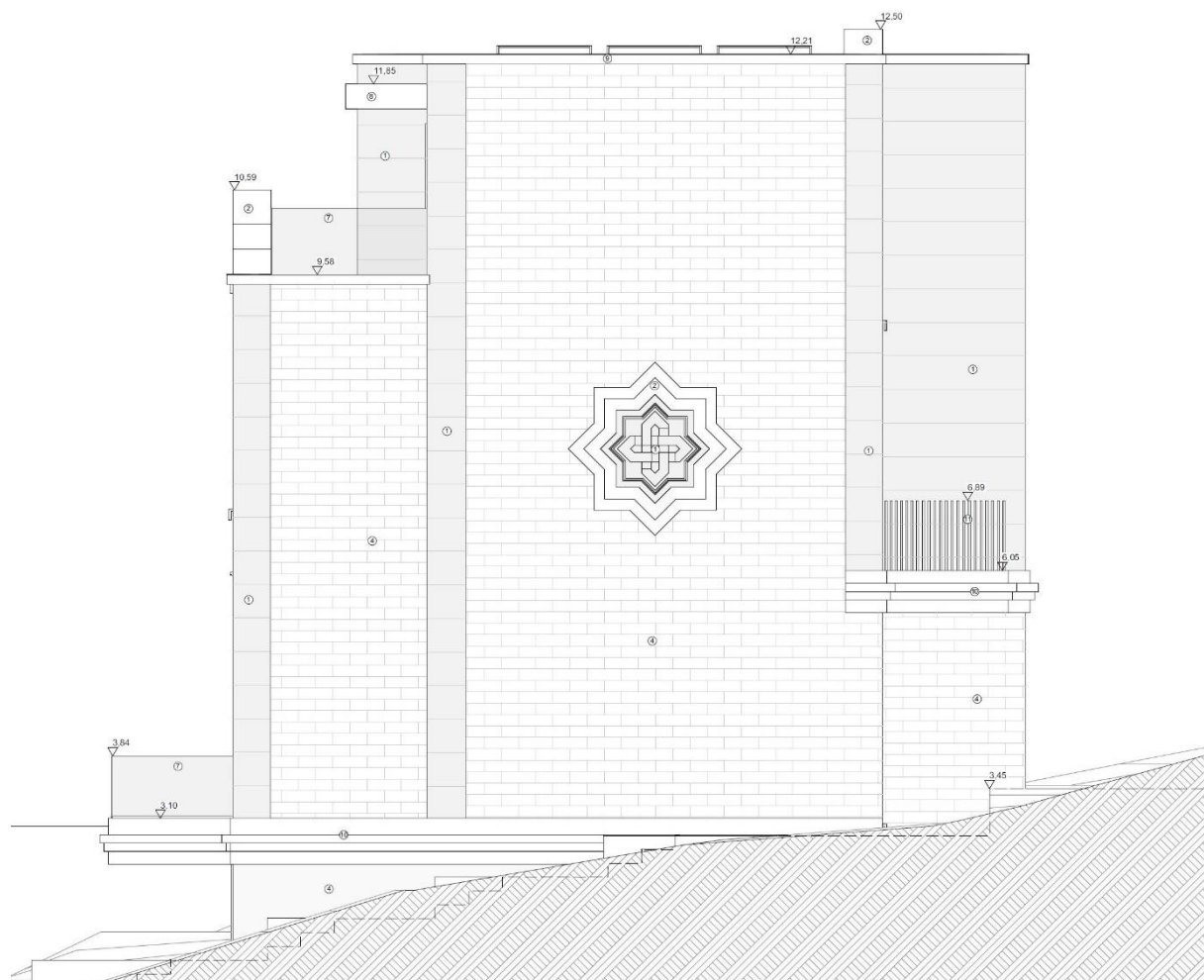
- Niveau 0 : Deux garages spacieux d'environ 30 m², locaux techniques, buanderies.
- Niveau +1 : Espaces de vie généreux et lumineux (séjours de 36 à 38 m²), prolongés par des terrasses extérieures.
- Niveau +2 : Deux chambres par unité (environ 12 à 14 m² chacune) avec salles de douche individuelles.
- Niveau +3 : Chambres principales spacieuses (environ 17 m² chacune) avec salles de bain privatives.

La hauteur maximale projetée de 12,20 m (partiellement 12,50 m *voy. image ci-dessous*) se trouve à l'arrière du bâtiment, en raison de la pente naturelle marquée du terrain. À l'avant, la hauteur effective varie entre 9,58 m et 10,59 m, réduisant considérablement l'impact visuel depuis l'espace public.

Les aménagements extérieurs incluent des toitures plates végétalisées extensives avec des panneaux photovoltaïques intégrés, permettant une gestion efficace des eaux pluviales et une haute performance énergétique.

La hauteur projetée de la construction déroge à la prescription 1.4 du PPAS disposant que « La hauteur maximale est de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit trois (3) niveaux ou une hauteur de 10,50m maximum », en effet à son point le plus haut le bâtiment atteint 12,20m (partiellement 12,50 m *voy. image ci-dessous*).

Toutefois, la façade alignée à rue mesure 9,58 m (10,37 m avec le garde-corps), ce qui reste en dessous du gabarit autorisé. La dérogation se justifie par la forte déclivité du terrain (comme représentée sur l'image ci-dessous) et le retrait du dernier niveau, qui atténue visuellement l'impact en particulier depuis l'espace public. Par ailleurs, l'absence de construction immédiatement adjacente limite toute rupture d'alignement.



La construction projetée s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant. Le projet exploite la topographie pour dégager des vues vers le jardin arrière tout en préservant l'intimité des parcelles voisines.

L'expression architecturale de la nouvelle construction se distingue par une architecture ambitieuse, originale et soigneusement conçue, privilégiant la qualité esthétique, l'intégration paysagère harmonieuse et une fonctionnalité optimale des espaces intérieurs. La volumétrie en gradins permet une adaptation remarquable à la topographie complexe du site, tout en offrant un confort exceptionnel aux futurs résidents.

Les percements sont soigneusement proportionnés et orientés de manière à assurer une ventilation naturelle, une grande luminosité intérieure, et un contrôle des vues vers et depuis les parcelles voisines.

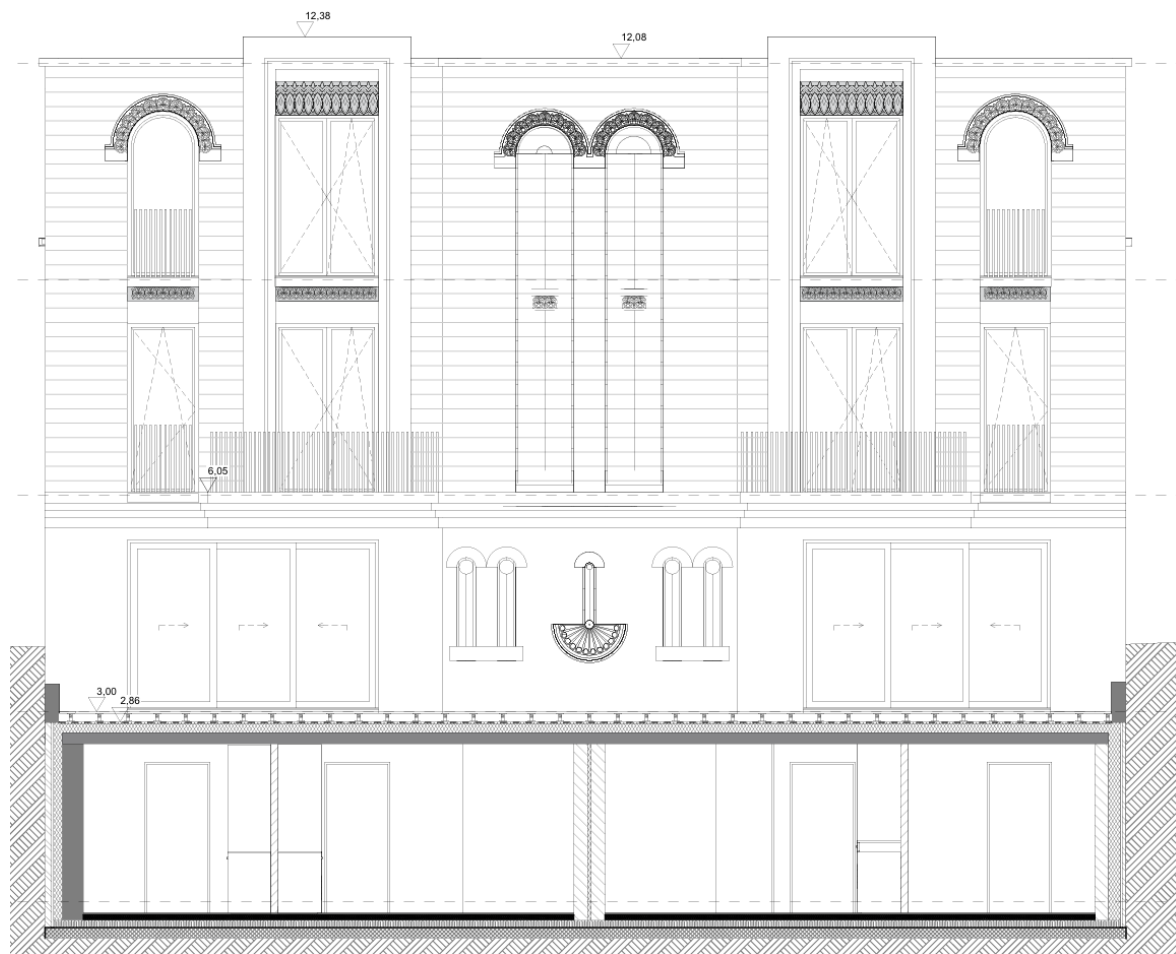
Les façades sont habillées de matériaux nobles et durables : une alternance entre une pierre claire (type pierre de France) et de pierre bleue, posés en parements verticaux et horizontaux selon un calepinage régulier.

Ce choix de matériaux renforce une lecture contemporaine, sobre et texturée, tout en assurant une intégration harmonieuse dans le contexte résidentiel présentant une végétation dense.

Les menuiseries extérieures seront en aluminium thermolaqué foncé, avec des garde-corps en acier noir ou en verre, soulignant l'élégance sobre du projet.



Façade avant



Façade arrière

Chaque maison dispose d'un accès indépendant, d'un garage intégré, de terrasses orientées vers le jardin et vers la rue, ainsi que d'un traitement paysager en lien avec le profil naturel du terrain.

Les aménagements extérieurs prévoient une végétalisation abondante, le maintien de zones perméables, et un système de récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie récoltées dans une citerne seront réutilisées pour les WC, et l'arrosage du jardin, le surplus sera infiltré dans le sol sur site.

Le projet vise également une performance énergétique élevée, conforme aux exigences PEB avec une isolation renforcée, vitrages performants, ventilation mécanique double flux, panneaux photovoltaïques intégrés en toiture, et gestion raisonnée des apports solaires passifs. La toiture plate, partiellement végétalisée, contribue à la régulation thermique et à la biodiversité locale.

Démolition partielle de l'existant

La démolition partielle suivie d'une reconstruction s'appuie sur plusieurs considérations :

Obsolescence structurelle : Les fissurations et infiltrations constatées empêchent toute rénovation garantissant longévité et sécurité, de même que le respect des normes PEB actuelles.

Performance énergétique et durabilité : La reconstruction permettra d'atteindre un standard PEB « B » ou supérieur grâce à une isolation renforcée, une ventilation double flux et des panneaux photovoltaïques, en ligne avec le Plan Climat régional.

Optimisation fonctionnelle et ergonomique : La nouvelle distribution spatiale (grands volumes ouverts, liaison intérieure-extérieure) répond aux standards contemporains d'habitabilité et d'accessibilité PMR.

Utilisation de l'existant : Réemploi des matériaux de qualité (pierre de parement, menuiseries) pour limiter les déchets et valoriser les ressources existantes.

Intégration urbaine et adaptation au site : La volumétrie en gradins, parfaitement adaptée à la pente naturelle, assure une insertion harmonieuse dans le paysage bâti, tout en optimisant les vues et l'ensoleillement.

En somme, la démolition-reconstruction est la solution la plus cohérente pour répondre aux obligations réglementaires, aux enjeux énergétiques, à la qualité de vie des occupants et aux ambitions de durabilité.

La démolition partielle et la reconstruction sont pleinement justifiées par l'état actuel de vétusté avancée, les risques structurels existants, et l'impossibilité de mise en conformité énergétique de l'habitation existante. Le projet envisagé apporte une solution durable, qualitative et respectueuse des normes actuelles, améliorant substantiellement le cadre de vie et la durabilité du bâti.

Abattage d'arbres

Il est prévu d'abattre 1 arbre à haute tige situé sur la parcelle :

- Cet arbre provoque déjà des dégradations au muret de soutènement entre la parcelle n°10 et n°8. (Voir photo annexe) De plus, lors de tempêtes, des branches tombent régulièrement, causant des dégâts aux mobiliers de jardin et véhicule de l'habitation n°10.



Dans le cadre de l'aménagement paysager prévu, des arbres à hautes tiges seront replantés en compensation, afin de préserver la qualité paysagère du site.

Dérogations sollicitées :

Le projet déroge à quelques prescriptions du PPAS n°50 « Quartier Hamoir-Observatoire » :

- **Prescription 1.4 :** Gabarit : Le bâtiment atteint 12,20 m (partiellement 12.50 m) dans sa partie la plus haute (en retrait de 1,50 m au centre et de 2,32 m sur les côtés), dépassant la hauteur maximale autorisée (10,50 m). Comme indiqué, la dérogation se justifie par la forte déclivité du terrain et le retrait du dernier niveau (atténuant visuellement l'impact). Par ailleurs, l'absence de construction immédiatement adjacente limite toute rupture d'alignement.
- **Prescription 1.5 :** Toiture : La prescription dispose que : « *D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin* ». En l'occurrence, le bâtiment comporte une toiture plate, et non à versants comme recommandé. Une terrasse est prévue au niveau R+2 pour les suites parentales, et la toiture principale sera végétalisée, avec intégration de panneaux photovoltaïques. Les terrasses seront limitées à 4 m de largeur, le surplus étant aménagé avec des bacs plantés.

- **Prescription 12.1** : Zone de jardin : Les constructions enterrées à l'arrière ne sont pas recouvertes à 40 % d'une couche de terre de 60 cm, en raison de la présence des terrasses du rez-de-chaussée qui se développent à cet endroit, pour rappel il est prévu de végétaliser la toiture ce qui compense la dérogation sollicitée.