DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

NOTE EXPLICATIVE - SIAMU **Bruxelles, 17.08.2026**

Projet : 10 Rue Buchholtz à 1050 IXELLES
Demandeur :

LOCALISATION

Le bien concerné est situé au 10, rue Buchholtz, 1050 Ixelles. Il s'agit d'un immeuble à appartements implanté en intérieur de parcelle.



DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

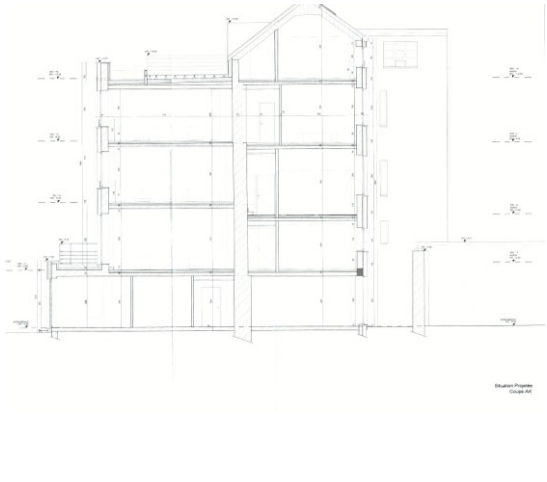
LA SITUATION DE DROIT

Au cours des dernières années, la parcelle a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme. Parmi celles-ci, les deux dernières procédures sont particulièrement significatives : une première demande de permis d'urbanisme, suivie d'une demande de permis modificatif, ont défini la situation urbanistique actuelle du bien.

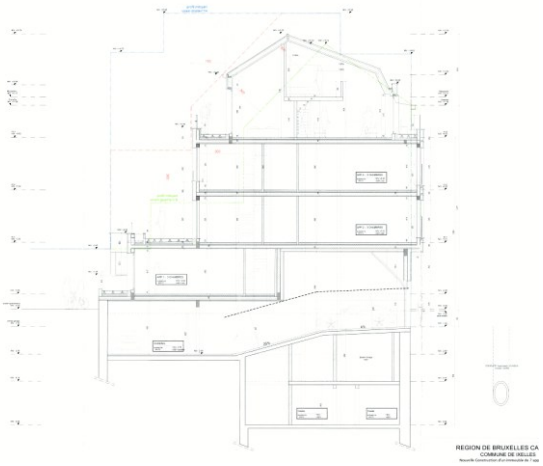
PU 2019/23

Le permis d'urbanisme PU 2019/23 portait notamment sur la transformation et le changement d'affectation du bâtiment arrière, d'une activité de production de services matériels vers du logement, ainsi que sur la construction d'un nouvel immeuble à appartements à front de rue.
Le projet autorisé prévoyait 4 logements dans le bâtiment en intérieur d'îlot et 7 logements dans le nouvel immeuble à front de rue, avec un double sous-sol, soit un total de 11 unités de logement.

Bâtiment arrière



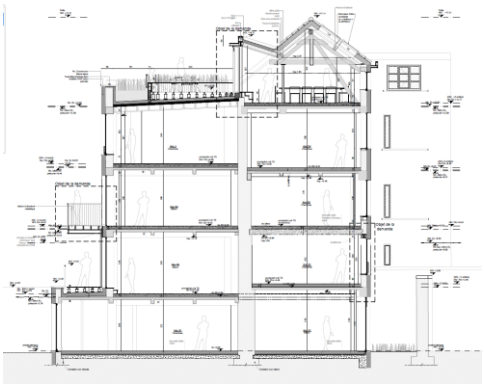
Bâtiment avant



PU 2023/326

Par la suite, une demande de permis modificatif du PU 2019/23 a été introduite et octroyée en 2024 sous la référence PU 2023/326.
Les modifications concernaient principalement le bâtiment arrière : création d'un balcon au deuxième étage, remplacement des trois lucarnes en façade avant par une lucarne plus importante, modification de certaines baies en façade arrière, adaptation des niveaux de plancher et isolation de la cage d'ascenseur afin de permettre l'aménagement des quatre logements autorisés. Le projet prévoyait également le réaménagement de la zone de cours et jardins, la mise en place d'une clôture à l'alignement et l'abandon de la construction de l'immeuble projeté à front de rue.
Le permis modificatif a ainsi maintenu les quatre logements dans le bâtiment en intérieur d'îlot, tout en supprimant le projet de construction à front de rue.

Bâtiment arrière



DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

LA SITUATION DE FAIT

En 2025, le maître d'ouvrage a acquis le bâtiment dans l'état correspondant au permis PU 2023/326, dont les travaux restaient à exécuter. Le chantier a ensuite été entamé et est actuellement en cours d'exécution.
Au cours de la réalisation des travaux, certaines interventions prévues par le permis se sont toutefois révélées particulièrement coûteuses ou complexes à mettre en œuvre, notamment au regard des contraintes structurelles du bâtiment et des conditions concrètes d'exécution sur chantier.

LE PROJET



La présente demande de permis d'urbanisme poursuit deux objectifs :

A. **Modification du permis PU 2023/326**
   La demande vise à modifier le permis PU 2023/326, notamment afin de régulariser certaines adaptations structurelles réalisées en cours de chantier et d'adapter les aménagements des quatre logements autorisés.
   Les modifications concernent principalement :
   - **la toiture et la lucarne au 4e étage ;**
   - **les escaliers ;**
   - **les aménagements intérieurs des logements ;**
   - **les balcons en façade avant.**

B. **Construction d'une maison unifamiliale à front de rue**

A. Bâtiment arrière - Modification du permis PU 2023/326

La première partie de la demande concerne la modification du projet du bâtiment arrière, principalement au niveau de sa structure. L'objectif est de conserver au maximum les éléments existants et de limiter les démolitions, tout en adaptant les aménagements intérieurs des logements.

Le projet initial prévoyait plusieurs interventions structurelles importantes, notamment une nouvelle cage d'escalier et de nombreux renforts. Après mise à nu et analyse de la structure existante, il apparaît que celle-ci présente globalement une stabilité satisfaisante. Certaines interventions ne sont dès lors plus nécessaires. Le projet privilégie ainsi la conservation de la structure existante, dans une démarche plus cohérente sur les plans constructif et environnemental.

Le chantier étant actuellement en cours, certaines interventions de gros œuvre sont déjà réalisées ou engagées. Les adaptations prévues sont les suivantes :

- Démolition et reconstruction du plancher entre le 1er et le 2ème étage (conformement au dernier permis PU 2023/326)
- Démolition et reconstruction de la toiture plate du 3ème étage (conformement au dernier permis PU 2023/326)
- Conservation de la cage d'escalier existante, avec adaptations minimales, compte tenu de son bon état et de son fonctionnement satisfaisant (soit conservation de la situation existante)
- Création d'une nouvelle charpente légère et durable au 4ème étage, permettant de réduire le volume construit et d'intégrer une partie en toiture plate (adaptations par rapport au PU2023/326)
- Remplacement du versant côté mitoyen gauche par une toiture plate à hauteur réduite, entraînant un recul du volume habitable du 4ème étage (adaptations par rapport au PU2023/326)
- Abaissement des allèges des baies des façades avant et arrière jusqu'au niveau du sol (adaptations par rapport au PU2023/326)

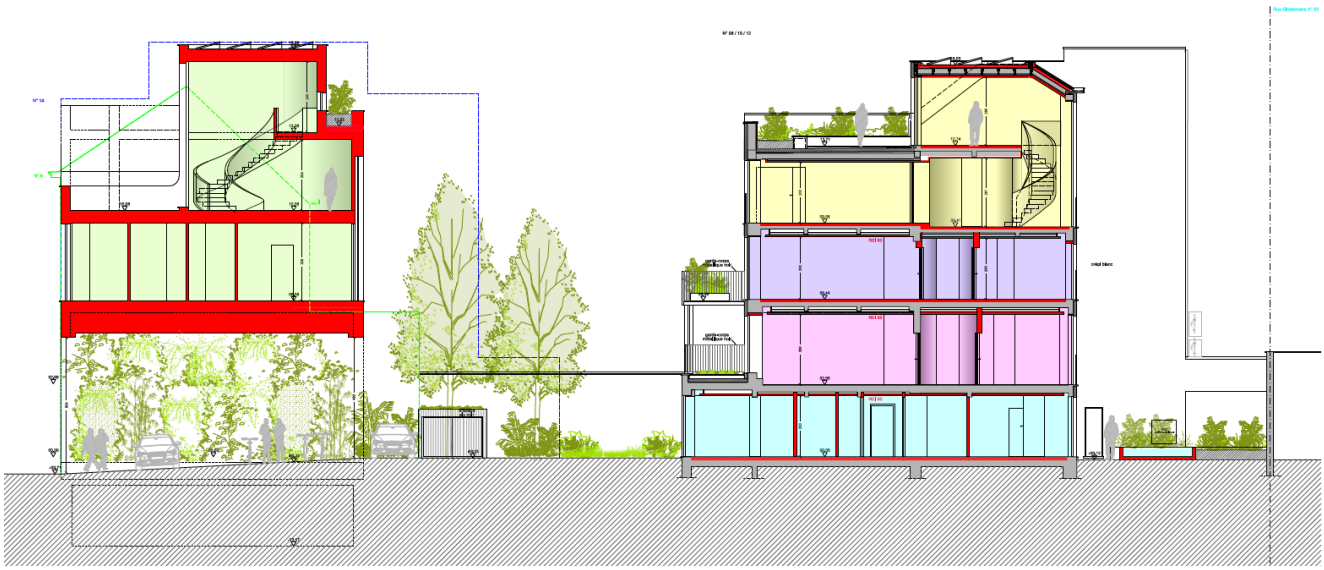
DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

- Création d'une nouvelle structure métallique pour le balcon du 2ème étage (adaptations par rapport au PU2023/326)
- Réalisation d'un terrassement permettant de conserver le point haut existant du jardin au fond de la parcelle (adaptations par rapport au PU2023/326)

La deuxième intervention concerne la révision des aménagements intérieurs. Le nombre et la répartition des logements sont maintenus : trois appartements simplex aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, ainsi qu'un duplex inversé aux 3ème et 4ème étages. Chaque logement comprend trois chambres et un bureau.
Compte tenu des surfaces généreuses, les distributions intérieures sont entièrement repensées afin de créer des logements résidentiels de standing, confortables et qualitatifs, tout en s'adaptant à la structure existante conservée (adaptations par rapport au PU2023/326).

La répartition des unités est la suivante :

- REZ – 1 appartement avec 3 chambres + 1 bureau
- 1er étage – 1 appartement avec 3 chambres + 1 bureau
- 2ème étage – 1 appartement avec 3 chambres + 1 bureau
- 3ème et 4ème étages – 1 appartement en duplex avec 3 chambres + 1 bureau



B/ Bâtiment avant

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment à front de voirie, implanté en mitoyenneté avec l'immeuble situé à droite, datant des années 1970. Il vient compléter le bâti existant par une architecture contemporaine, sobre et intégrée à son contexte urbain, tout en assurant une transition entre les différentes typologies présentes dans l'environnement.

La volumétrie principale, de type R+2 et rehaussée de deux niveaux supplémentaires, est précédée d'un REZ et d'un 1er étage qui assurent uniquement des fonctions de circulation et de transition vers le volume principal de la maison. Un jeu de retraits, de vides et de formes courbes permet d'alléger la perception du volume depuis l'espace public et les propriétés voisines. Le projet prévoit également un retrait de 2,30 m par rapport à la limite mitoyenne gauche, afin de préserver la relation avec la maison bruxelloise voisine et de créer un espace de transition.

Le rez-de-chaussée est largement ouvert afin de maintenir un passage carrossable en double hauteur vers l'arrière de la parcelle et le bâtiment existant en intérieur d'îlot. Ce passage, qui intègre également l'accès destiné au SIAMU, assure une continuité fonctionnelle et une perméabilité visuelle entre la rue et le cœur de la parcelle, évitant ainsi la création d'un front bâti fermé et massif.

DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

Le bâtiment accueille une maison unifamiliale de standing comprenant trois chambres, un bureau ainsi que les espaces de vie, techniques et de service nécessaires. Le sous-sol partiel regroupe les locaux techniques, espaces de rangement et un espace bien-être. Les niveaux supérieurs accueillent successivement les espaces de nuit et les espaces de vie, largement ouverts vers l'extérieur par de grandes baies et complétés par des terrasses. Les niveaux en retrait permettent également de limiter l'impact visuel du bâtiment et de favoriser son intégration dans le contexte bâti.

La matérialité participe à cette volonté d'intégration : l'ensemble du volume est prévu en brique de parement beige clair, complétée par des châssis et éléments de bardage en aluminium de teinte beige, dans une palette sobre et harmonieuse avec l'environnement.

MESURES DE PRÉVENTION INCENDIE

La présente note a pour objet d'exposer les dispositions prévues dans le cadre du projet afin d'assurer la conformité de l'ensemble bâti aux exigences applicables en matière de prévention incendie, de garantir la sécurité des occupants et de permettre une évacuation efficace en cas de sinistre.

Les mesures projetées ont été définies en tenant compte de la configuration particulière de l'ensemble immobilier, de son organisation distributive ainsi que de la nature des affectations prévues.

1. Organisation générale de l'ensemble bâti et accessibilité

Comme mentionné précédemment dans la présente note, l'ensemble bâti se compose de deux bâtiments :

1) Bâtiment à front de rue, affecté en maison unifamiliale ;
2) Bâtiment en intérieur d'îlot, comprenant 4 unités d'habitation.

L'accès aux deux bâtiments s'effectue depuis la façade à rue, au travers d'une grille métallique donnant accès à un jardin commun, lequel dessert ensuite les deux bâtiments.

La maison située à front de rue, de par sa volumétrie surélevée, présente un accès carrossable extérieur vers l'arrière de la parcelle, avec une hauteur libre comprise entre 4,90 m et 5,50 m. Cette configuration permet notamment d'assurer l'accès au bâtiment arrière par un cheminement à travers le jardin commun.

2. Dispositifs d'évacuation

A.) Bâtiment avant

La maison unifamiliale dispose d'une première voie d'évacuation assurée par la circulation verticale intérieure, au moyen d'une cage d'escalier (ainsi que d'un ascenseur).
Une seconde possibilité d'évacuation est prévue au niveau des étages d'habitation (R+2 / R+3 / R+4), qui disposent de châssis en façade à rue permettant une évacuation directe vers l'extérieur, selon les dispositions prévues au projet.

B.) Bâtiment arrière

Le bâtiment arrière dispose d'une première voie d'évacuation constituée par la cage d'escalier commune desservant l'ensemble des unités d'habitation et permettant de rejoindre les espaces extérieurs.
Une seconde possibilité d'évacuation est prévue au travers des baies situées en façade avant. À cet égard, l'accès carrossable aménagé au-dessus du bâtiment avant présente une largeur libre de 4,00 m et une hauteur comprise entre 4,90 m et 5,50 m, permettant notamment l'accès éventuel des véhicules des services d'incendie et de secours.

DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

3. Compartimentage coupe-feu

A.) Bâtiment avant
Étant donné qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, aucun compartimentage spécifique n'est requis.
Toutefois, la cage d'escalier sera réalisée au moyen d'éléments de construction présentant une résistance au feu REI 60, afin d'assurer une protection renforcée de la circulation verticale.

B.) Bâtiment arrière
1) La cage d'escalier sera intégralement compartimentée au moyen de parois présentant une résistance au feu REI 60.
2) L'ensemble des portes donnant accès à la cage d'escalier sera constitué de portes coupe-feu EI1 30. Ce dispositif permet de protéger les voies d'évacuation verticales et de limiter la propagation des fumées et des flammes vers la circulation commune.
3) Chaque unité d'habitation sera séparée des unités contiguës par des éléments de construction présentant une résistance au feu REI 60. Cette exigence s'applique tant aux parois verticales séparatives qu'aux planchers intermédiaires.

4. Détection incendie et système d'alarme

1) La cage d'escalier du bâtiment arrière sera équipée d'un système d'alarme incendie de type surveillance des voies d'évacuation. Ce système sera relié à des détecteurs de fumée répartis de manière stratégique dans l'immeuble.
2) Des détecteurs de fumée seront installés dans chaque unité d'habitation ainsi qu'à chaque niveau dans le cas du duplex (APP 04). La maison unifamiliale sera également équipée de détecteurs de fumée à chacun de ses étages.
3) La maison unifamiliale située à front de rue sera également raccordée au système général de détection incendie du bâtiment arrière.

Cette interconnexion permet d'assurer une détection centralisée et une transmission rapide de l'alerte à l'ensemble des occupants.

5. Désenfumage

La cage d'escalier du bâtiment arrière sera équipée, à son sommet, d'un exutoire de fumée conforme aux prescriptions réglementaires.
Ce dispositif permettra l'évacuation naturelle des fumées en cas d'incendie et contribuera au maintien de conditions d'évacuation acceptables au sein de la circulation verticale.

6. Moyens de première intervention

1) Le bâtiment arrière sera équipé d'extincteurs conformes aux prescriptions en vigueur. Ceux-ci seront disposés dans les parties communes, à chaque étage, de manière visible, accessible et facilement mobilisable.
2) Le bâtiment avant, accueillant la maison unifamiliale, sera également équipé d'extincteurs adaptés aux risques liés à son usage.
3) Les deux cages d'escalier ainsi que les espaces communs seront équipés d'un éclairage de sécurité permettant d'assurer une visibilité suffisante en cas de coupure de l'éclairage normal.
4) Une signalétique de sécurité sera également mise en place afin d'indiquer clairement les voies et issues d'évacuation et de guider les occupants vers les sorties en cas de sinistre.

Diana LUPAŞCU architecte

Pour DATA*SRL