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 **Bruxelles, 14.10.2026**

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.



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.

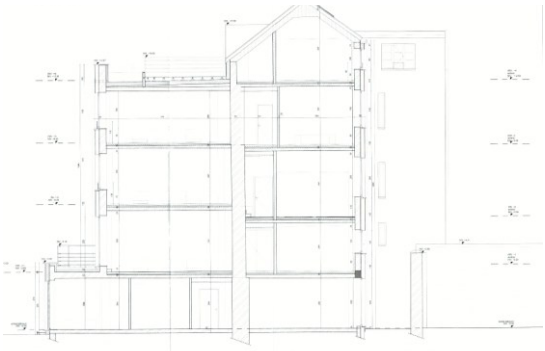
DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

PU 2019/23

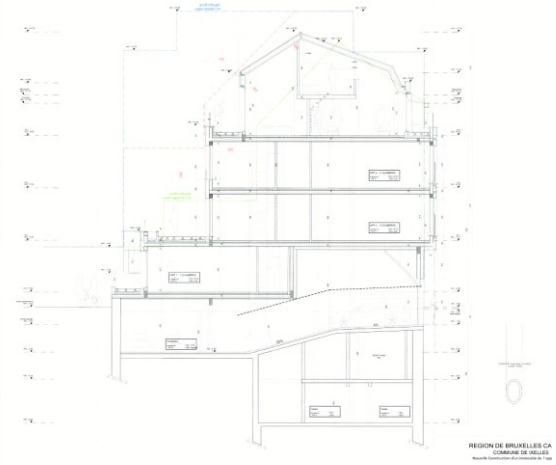
Le permis d'urbanisme PU 2019/23 portait notamment sur la transformation et le changement d'affectation du bâtiment arrière, développé au rez-de-chaussée ainsi qu'aux premier et deuxième étages, d'une activité de production de services matériels vers du logement. Le projet prévoyait également la construction d'un nouvel immeuble à appartements à front de voirie.

Le projet autorisé prévoyait ainsi 4 logements dans le bâtiment situé en intérieur d'îlot, ainsi que la construction d'un immeuble à front de rue comprenant 7 logements, un double sous-sol et une volumétrie plus importante. Le programme total portait dès lors sur 11 unités de logement.

Bâtiment arrière

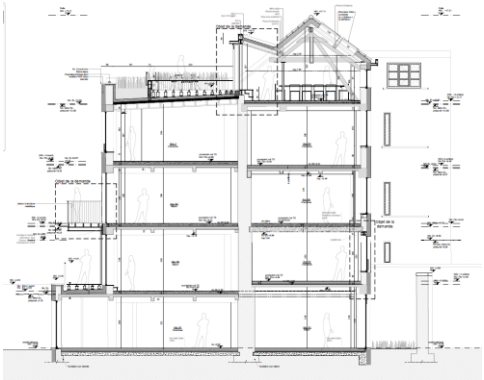


Bâtiment avant



PU 2023/326

Bâtiment arrière



Par la suite, une demande de permis modificatif a été introduite afin d'adapter le permis PU 2019/23. Ce permis modificatif, PU 2023/326, a été octroyé en 2024.

Les modifications autorisées concernaient principalement le bâtiment arrière et comprenaient notamment la construction d'un balcon au deuxième étage, le remplacement des trois lucarnes existantes sur le versant avant par une lucarne de dimensions plus importantes, la modification de certaines baies en façade arrière, l'adaptation de certains niveaux de plancher, l'isolation de la cage d'ascenseur afin de permettre l'aménagement des quatre appartements conformément au programme initialement autorisé, le renoncement à la construction de l'immeuble projeté à front de rue, le réaménagement de la zone de cours et jardins ainsi que la mise en place d'une clôture à l'alignement.

Le permis modificatif a ainsi maintenu le programme de quatre logements dans le bâtiment situé en intérieur d'îlot, tout en supprimant le projet de construction prévu à front de rue.

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.

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 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. Modification du permis PU 2023/326

La première partie de la demande concerne la modification du projet prévu pour le bâtiment arrière. Les adaptations portent principalement sur la structure du bâtiment, avec pour objectif de préserver au maximum les éléments existants, en contrepartie d'une révision des aménagements intérieurs des logements.
Le projet initial prévoyait des interventions structurelles importantes, notamment la création d'une nouvelle cage d'escalier ainsi que la mise en place de nombreuses poutres de renforcement.
Après la mise à nu de la structure existante, comprenant les murs, planchers et toitures, et l'analyse de son état, il apparaît que la majeure partie du bâtiment présente une stabilité satisfaisante. La modifcation de certains éléments structurels ne se justifient dès lors plus.

Le projet propose donc de conserver autant que possible la structure existante, une approche plus cohérente tant sur le plan constructif qu'en matière de réduction des démolitions et des déchets de chantier.

À ce jour, le chantier est en cours et la phase de gros œuvre est déjà partiellement réalisée. Les interventions concernées sont les suivantes :

- Plancher entre le 1er et le 2ème étage : démolition et reconstruction de la partie arrière afin de retrouver une hauteur sous plafond conforme aux prescriptions du RRU pour le 1er étage.
  (conformement au dernier permis PU 2023/326) – **déjà réalisé**
- Toiture plate du 3ème étage : la démolition et reconstruction de la toiture existante, composée d'une dalle en béton reposant sur un plancher en bois fortement dégradé. Cet élément présentait un état d'insalubrité et un risque pour la stabilité du bâtiment.
  (conformement au dernier permis PU 2023/326) – **déjà réalisée**
- Cage d'escalier : le projet initial prévoyait son remplacement par un nouvel escalier présentant peu de différences avec l'existant. Après constat de son bon état et de son fonctionnement satisfaisant pour la distribution des logements, il a été décidé de la conserver, et de l'adapter partiellement.
  (soit conservation de la situation existante) – **l'escalier existant a été préservé**
- Charpente du 4ème étage : la structure existante présentait un état de conservation médiocre, résultant de nombreuses transformations et renforcements réalisés au fil du temps. Plusieurs éléments avaient été remplacés ou ajoutés, tels que des pièces de bois, des poteaux métalliques et des éléments de ferme. Afin d'assurer une structure saine et durable,

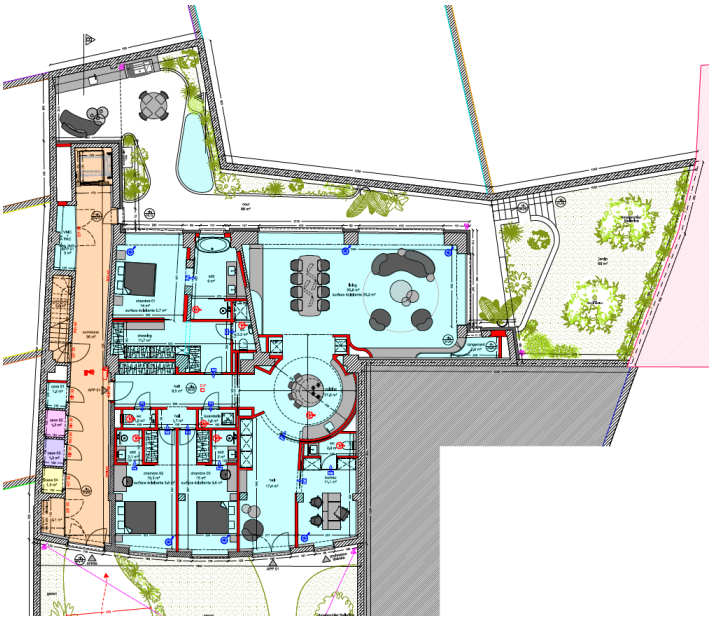
une nouvelle charpente intégrant la lucarne avant a été conçue. Plus légère et plus simple, elle permet également une meilleure utilisation de l'espace intérieur.
Dans cette même logique, il a été jugé pertinent de supprimer la partie supérieure des versants de toiture au profit d'une toiture plate. Cette intervention permet de maximiser l'espace utile tout en réduisant le volume construit. Les surfaces de toiture plate ainsi créées pourront par ailleurs accueillir des toitures végétalisées ainsi que des panneaux solaires, contribuant à améliorer les performances environnementales du projet.
(adaptations par rapport au PU2023/326) – **déjà réalisée**

- Toiture au droit du mitoyen gauche : la configuration existante prévoyait un versant dirigé vers le mitoyen, avec une gouttière située sur la limite séparative et difficilement accessible pour son entretien. Cette disposition était susceptible de générer, à terme, des problèmes d'infiltration et des nuisances pour la parcelle voisine. Le versant est dès lors remplacé par une toiture plate, implantée à une hauteur réduite, entraînant un recul du volume habitable du 4ème étage par rapport au mur mitoyen. Cette solution facilite l'entretien, la gestion des eaux pluviales et limite les risques de dégradation du mur mitoyen.
  (adaptations par rapport au PU2023/326) - déjà **réalisée**
- Baies en façade : afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle, les allèges des baies des façades avant et arrière sont abaissées jusqu'au niveau du sol. Cette intervention permet d'augmenter l'éclairement des espaces intérieurs tout en conservant les éléments structurels existants, tels que les poutres et linteaux.
  (adaptations par rapport au PU2023/326) – **déjà réalisées. Tous les châssis ont été placés, à l'exception de ceux du REZ.**
- Balcon au 2ème étage : une nouvelle structure métallique extérieure est prévue en façade avant afin de permettre la réalisation du balcon sans devoir intervenir sur les planchers intérieurs pour créer une structure en porte-à-faux.
  (adaptations par rapport au PU2023/326) – **La structure est réalisée, mais le balcon n'a pas encore été installé.**
- Jardin arrière et niveaux de terrain: les parcelles voisines présentent des niveaux de sol différents, ce qui explique la hauteur importante des murs mitoyens. À l'arrière, le jardin situé le long des mitoyens droits se trouve à un niveau supérieur à celui du rez-de-chaussée. Le projet prévoit un terrassement permettant de conserver le point haut existant du jardin. Cette solution évite d'importantes reprises en sous-œuvre des murs mitoyens, susceptibles d'engendrer des risques d'infiltration ou de stabilité, ainsi que l'évacuation d'un volume conséquent de terres. Elle permet par ailleurs de préserver au mieux les qualités d'usage et d'ensoleillement du jardin.
  (adaptations par rapport au PU2023/326) – **travail pas encore réalisé**

La deuxième intervention importante concerne la révision des aménagements intérieurs des logements du bâtiment arrière. Le nombre d'unités ainsi que leur répartition sont maintenus : 3 appartements de type simplex aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, ainsi qu'un duplex inversé aux 3ème et 4ème étages, tous composés de trois chambres et d'un bureau.
Compte tenu des surfaces généreuses des plateaux, le nouveau propriétaire souhaite orienter la rénovation vers un immeuble résidentiel de standing, proposant des logements confortables et qualitatifs. Dans cette optique, les distributions intérieures sont entièrement repensées afin d'optimiser les espaces, tout en s'adaptant à la structure existante conservée.
(adaptations par rapport au PU2023/326) **– Les cloisons ont déjà été réalisées. Les travaux relatifs aux techniques spéciales sont en cours.**

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

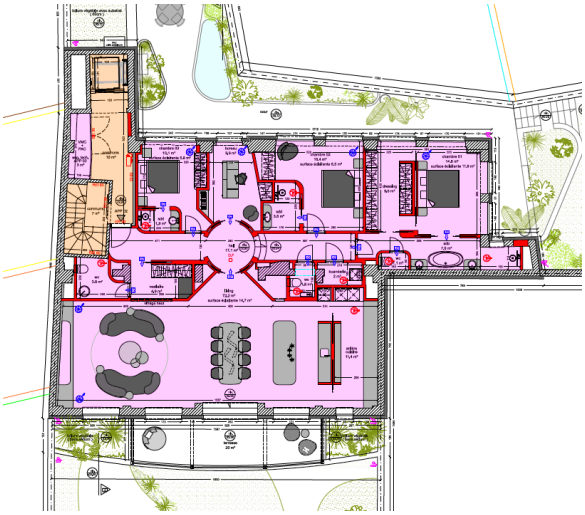
REZ – Appartement 01

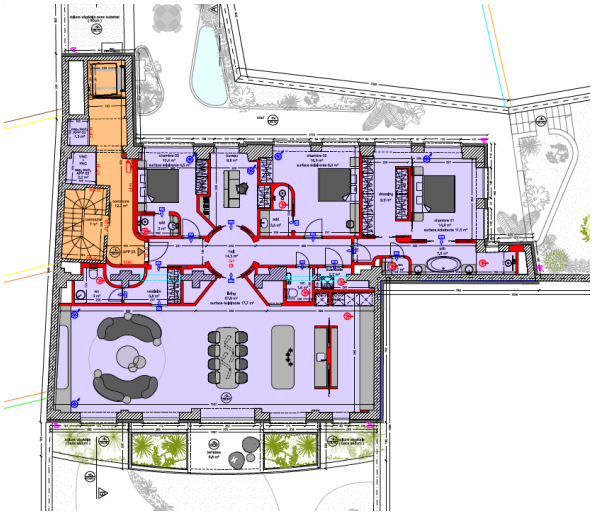


L'accès principal au logement se fait depuis les parties communes. Un hall d'entrée avec vestiaire distribue, côté avant, deux chambres destinées aux enfants ou aux invités, chacune disposant de sa propre salle de douche. À l'arrière, dans une zone plus intime, se trouve la chambre principale avec dressing et salle de bain.
La zone de vie se développe dans la travée droite. La cuisine constitue le cœur de l'appartement et distribue, vers l'arrière, un grand espace de séjour et de salle à manger, tandis qu'un espace de travail est aménagé du côté avant.
Ce dernier dispose d'un second hall, accessible directement depuis le jardinet avant, donnant accès à un bureau pouvant également accueillir l'exercice d'une profession libérale. **Celui-ci restera lié au logement et ne constituera pas une unité indépendante.**
La conception permet de moduler les différents espaces selon leur degré d'intimité. La zone de nuit peut être isolée de l'espace de vie au moyen de portes coulissantes. De même, le hall avant et le bureau peuvent être séparés de la cuisine, permettant de préserver l'intimité de la partie résidentielle.
Le logement bénéficie d'un jardin à l'avant, ainsi que d'une cour et d'un jardin plus intime situés à l'arrière de la parcelle.
L'isolation de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée est prévue par l'intérieur, afin de ne pas intervenir sur le soubassement ni sur les seuils existants en pierre bleue.

1er et 2ème étages – Appartements 02 et 03

Les deux logements présentent une organisation similaire, avec quelques adaptations liées à l'intégration de la structure existante. Leur accès se fait par la cage d'escalier commune.
Un hall central sépare la zone de vie à l'avant de la zone de nuit à l'arrière. Cet espace de distribution intègre également les fonctions secondaires du logement : vestiaire, deux sanitaires (WC invités et WC desservant les chambres) ainsi qu'une buanderie.
La partie avant, développée sur toute la largeur de la façade, accueille un grand séjour, une salle à manger, une cuisine ainsi qu'une arrière-cuisine.
À l'arrière se trouvent deux chambres enfants/invités avec salles de douche, un bureau et, côté droit, la chambre principale avec dressing et salle de bain.

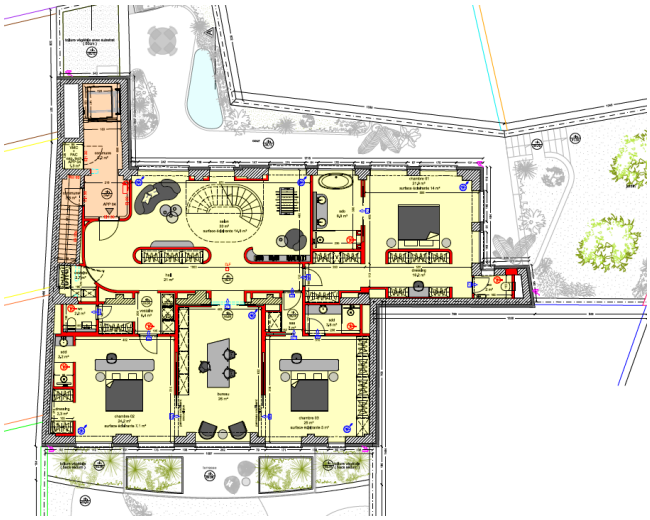


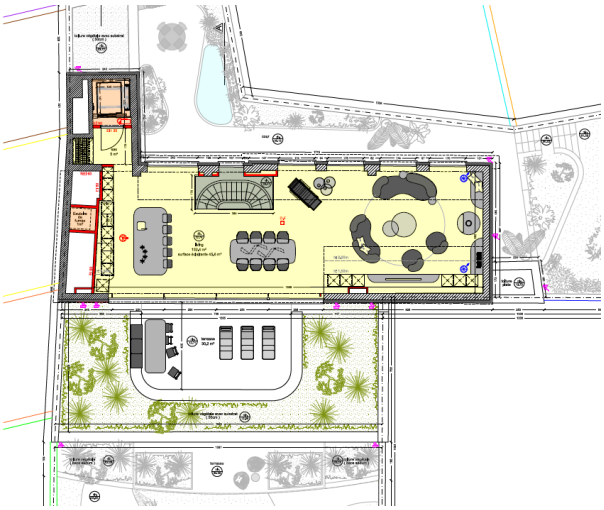


DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

3ème et 4ème étages – Appartement 04

Le dernier logement conserve son principe de duplex inversé, avec un accès depuis la cage d'escalier au 3ème étage. L'ascenseur est toutefois prolongé jusqu'au 4ème étage afin de permettre un accès direct au niveau de l'espace de vie.
L'entrée du logement se situe au 3ème étage. Un vaste vestibule, conçu comme un salon d'entrée, distribue les espaces de nuit ainsi que l'accès à l'étage supérieur. Il intègre également un vestiaire fermé, un sanitaire et un espace buanderie.
À l'avant, deux chambres enfants/invités sont séparées par un bureau central communiquant avec chacune d'elles. Cet espace peut également être utilisé comme salle de jeux partagée dans le scenario d'une famille avec des enfants.
À l'arrière, la suite parentale bénéficie d'une situation plus intime et comprend un dressing, un sanitaire et une salle de bain.
L'escalier prévu dans le permis précédent pour accéder au 4ème étage est remplacé par un escalier elliptique, apportant une présence plus elegante et qualitative au cœur du logement.
Le 4ème étage est entièrement consacré aux espaces de vie. Un vaste séjour occupe l'ensemble du plateau et comprend une cuisine ouverte avec salle à manger, largement ouvertes sur une grande terrasse avant. Le salon se développe sous les versants de toiture, offrant une atmosphère plus chaleureuse et intime.
La toiture avant conserve une grande terrasse de dimensions comparables à celle prévue dans le permis précédent. Toutefois, son recul est renforcé par la création d'un véritable jardin en toiture, associé à une toiture végétalisée comprenant environ 50 cm de substrat.





COMMUNS

Les différents logements sont desservis par une cage d'escalier commune ainsi que par un ascenseur. Au rez-de-chaussée, chaque unité dispose d'une petite cave privative. Les paliers de chaque logement accueillent également les espaces techniques qui lui sont propres.

Conformément au dernier permis, le jardin avant comprend six emplacements de stationnement. Le projet prévoit l'attribution d'une place de parking automobile par logement, ainsi qu'un emplacement dédié au stationnement des vélos.

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



B/ Bâtiment avant

Le deuxième objectif de la présente demande concerne la construction d'un bâtiment à front de voirie, implanté en mitoyenneté. Celui-ci vient compléter le bâti existant par une intervention contemporaine, mesurée et attentive aux caractéristiques du contexte urbain.

1. <u>Contexte urbain général</u>

La parcelle s'inscrit dans un tissu urbain dense et hétérogène, caractéristique de ce secteur d'Ixelles et marqué par la présence de bâtiments issus de différentes périodes de construction.

Le site est bordé, à gauche, par une maison bruxelloise traditionnelle, étroite et verticale, présentant un gabarit domestique représentatif du tissu résidentiel historique. À droite se trouve un immeuble à appartements datant des années 1970, de gabarit plus important, caractérisé par une architecture orthogonale et répétitive.
En face, deux immeubles à appartements isolés, datant des années 1950, présentent des gabarits plus généreux. Leur architecture, de tendance moderniste, se caractérise par une écriture simple et épurée, mettant en œuvre des matériaux tels que le béton et la brique de parement dans des tonalités beiges.

La coexistence de ces différentes typologies crée une forte diversité architecturale, tant au niveau des échelles et des gabarits que des expressions de façade. Cette situation constitue le point de départ de la réflexion développée pour le nouveau bâtiment.

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





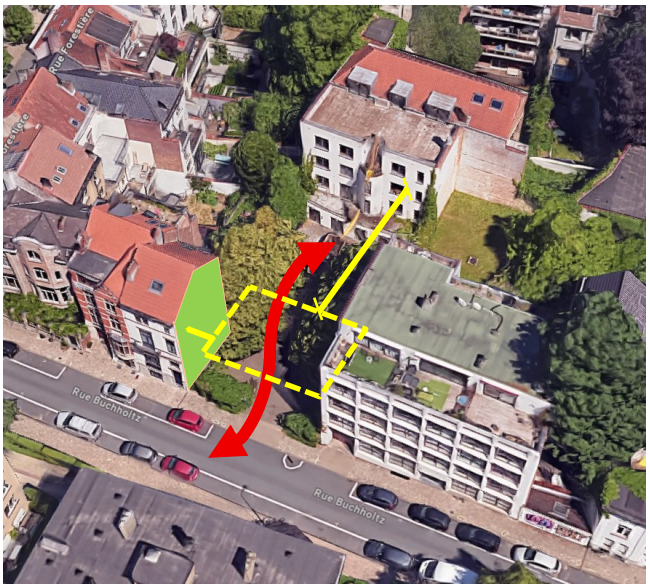

2. Intention architecturale et matérialité

Le projet est conçu comme une architecture de transition entre les différentes typologies présentes dans son environnement.
L'objectif n'est ni de reproduire la maison bruxelloise voisine, ni de prolonger littéralement l'écriture moderniste de l'immeuble mitoyen, mais de proposer une intervention contemporaine capable d'assurer une continuité cohérente entre ces différentes expressions architecturales.

Cette intention se traduit par une volumétrie souple et équilibrée, intégrant des formes courbes ainsi qu'un jeu de retraits et de vides permettant d'alléger la perception du volume depuis l'espace public.
La matérialité des façades est choisie dans une logique de pérennité et d'intégration au contexte bâti. L'ensemble du volume sera réalisé en brique de parement de teinte beige clair. Dans une palette chromatique similaire, les châssis et les éléments de bardage seront réalisés en aluminium de teinte beige.
Le projet assume ainsi une expression architecturale contemporaine, sobre et lisible, tout en recherchant une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant.

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. Implantation et choix de la mitoyenneté



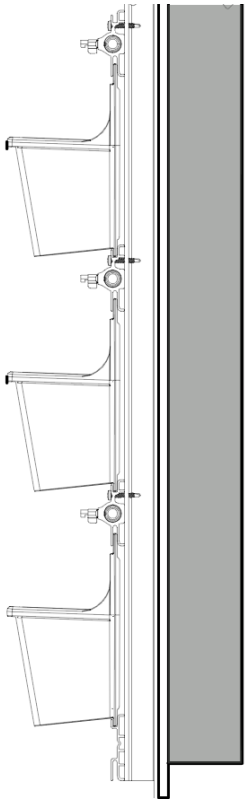
Le bâtiment est volontairement implanté en mitoyenneté avec l'immeuble situé à droite, datant des années 1970.
Ce choix permet de préserver la maison bruxelloise située à gauche, de dégager un espace de transition du côté le plus sensible de la parcelle et d'assurer la continuité du front bâti le long de la rue.
La mitoyenneté est ainsi considérée comme un outil de composition urbaine et d'équilibre, permettant de répondre au contexte existant plutôt que comme une contrainte.

4. Traitement du pignon côté maison bruxelloise

Afin de préserver au mieux la relation avec la maison bruxelloise voisine, le projet prévoit un retrait significatif du volume bâti par rapport à la limite mitoyenne (2.3m).
Ce dispositif est complété par la création d'un mur végétalisé, conçu comme une façade paysagère évolutive.
Par ailleurs, apart l'étage des chambres qui est face au mur mitoyen, aucune ouverture n'est prévue aux étages supperieurs sur cette partie du bâtiment afin d'éviter la création de vues directes et intrusives vers la propriété voisine.
Cette configuration permet de préserver l'intimité de la maison existante, d'atténuer la transition entre les différents gabarits et d'apporter une composante végétale à un environnement urbain principalement minéral.



Mur végétal modulaire extérieur :
Le projet prevoit un système de végétalisation verticale composé de modules de plantation avec substrat, fixés sur une structure métallique secondaire devant le pignon. Les plantations, adaptées à l'ombre, couvrent l'ensemble de la hauteur du mur. Le système est désolidarisé du parement, avec une lame d'air, une irrigation intégrée et un drainage en pied.

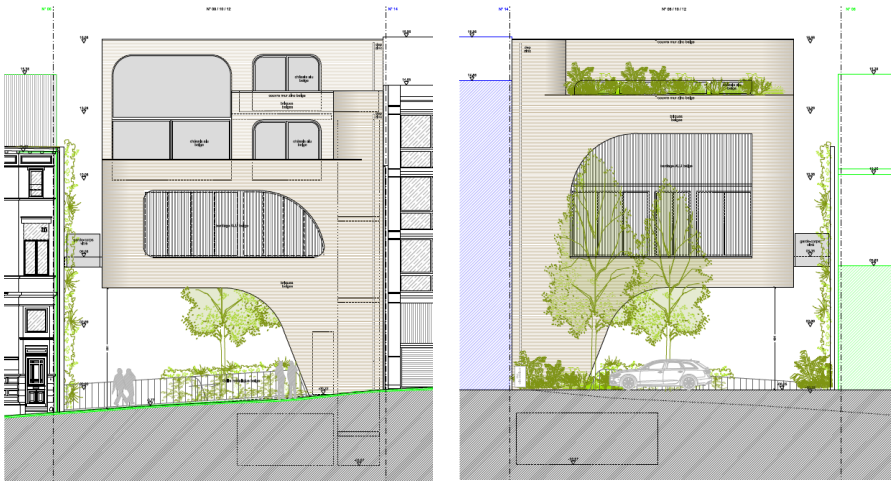


Exemple

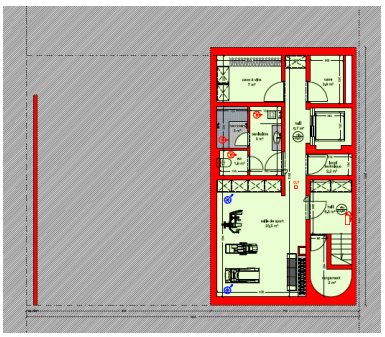
DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

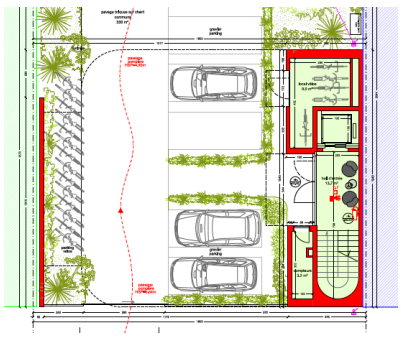
5. Rez-de-chaussée et passage carrossable

Le rez-de-chaussée s'organise autour d'un large passage carrossable en double hauteur, qui constitue un élément structurant du projet.
Celui-ci assure l'accès aux espaces arrière de la parcelle ainsi qu'au bâtiment existant situé en intérieur d'îlot, y compris l'accès destiné au SIAMU, présentant une hauteur libre de passage comprise entre 4,90 m et 5,50 m et une largeur minimale de 4,00 m.
Le passage crée également une perméabilité visuelle et fonctionnelle depuis l'espace public et contribue à alléger la perception du volume construit à front de rue.
Cette disposition permet ainsi d'éviter la création d'un front bâti fermé et massif, tout en renforçant la relation entre la rue, le cœur de parcelle et le construction situé à l'arrière.



6. Programme envisagé et affectation



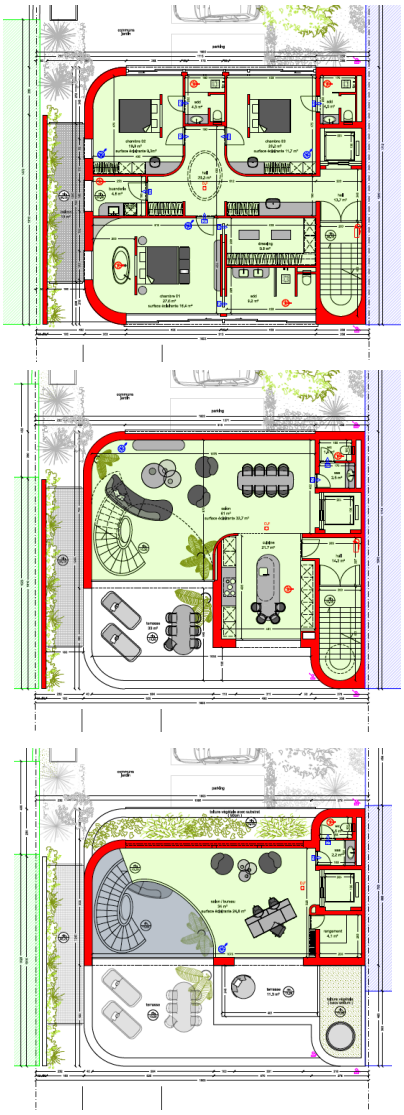


Le projet prévoit l'aménagement d'une maison unifamiliale de standing, développée sur plusieurs niveaux et implantée en retrait par rapport au front de voirie. Sa volumétrie principale correspond à un gabarit de type R+2, avec des niveaux supérieurs progressivement reculés par rapport à la façade à rue.
Le volume principal est surélevé par rapport au rez-de-chaussée afin de maintenir une transparence visuelle et de permettre le passage carrossable vers l'arrière de la parcelle. Un volume plus réduit est néanmoins maintenu au rez-de-chaussée, complété par un niveau intermédiaire destiné principalement à assurer la circulation verticale au sein du logement.

La maison est destinée à accueillir 3 chambres et un bureau, ainsi que les espaces de vie, techniques et de service nécessaires à son fonctionnement.
Au rez-de-chaussée, l'accès depuis le jardinet avant mène à un hall d'entrée desservant les circulations verticales, composées d'une cage d'escalier et d'un ascenseur. Ce niveau comprend également un local compteurs et un local vélos privatif.

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

Deux emplacements de stationnement sont prévus sur la parcelle. La cage d'escalier intègre un niveau intermédiaire permettant une distribution confortable des volées.
La maison comprend également un sous-sol partiel, implanté du côté du mitoyen droit. Celui-ci accueille les espaces techniques et de rangement ainsi qu'un espace bien-être comprenant une salle de sport et un hammam.
L'espace résidentiel principal débute au 2ème étage, consacré à la zone de nuit. Un hall central dessert, à l'avant, la suite parentale avec dressing et salle de bain, tandis que deux chambres enfants ou invités avec salles de douche privatives sont aménagées à l'arrière.
Les baies des chambres donnant vers le bâtiment arrière sont équipées d'un bardage en aluminium, permettant de préserver l'intimité des occupants et de limiter la perception d'un vis-à-vis direct entre les deux constructions. Une terrasse est également aménagée sur le côté du logement, au droit du mitoyen gauche.
Le 3ème étage accueille la zone de vie, composée d'une cuisine ouverte, d'une salle à manger et d'un séjour. Ces espaces s'ouvrent principalement vers la rue au moyen de deux grandes baies, dont l'une se développe sur double hauteur afin de favoriser l'apport de lumière naturelle.
Le retrait du volume par rapport à la façade avant permet l'aménagement d'une grande terrasse. Un escalier elliptique relie le séjour au niveau supérieur en mezzanine, où prennent place un bureau, un sanitaire et un espace de rangement.
Ce dernier niveau est également implanté en retrait par rapport aux deux façades, afin de réduire son impact visuel et d'alléger la perception du volume depuis l'espace public et les propriétés voisines.



7. Positionnement de projet par rapport à l'historique – PU2019/23

Par rapport aux projets précédemment autorisés, le projet actuel s'inscrit dans une volonté de requalification plus mesurée et qualitative du site. Il prévoit notamment une réduction significative du nombre d'unités, ainsi qu'une volumétrie plus lisible et plus douce, mieux intégrée dans son contexte bâti.
Une attention particulière est portée au bâti voisin le plus sensible (mitoyen gauche), ainsi qu'aux relations entre les différents volumes construits. Le projet cherche également à améliorer les transitions urbaines et paysagères, notamment par le traitement des espaces intermédiaires et la végétalisation du site.
L'intention n'est donc pas d'exploiter le potentiel maximal de la parcelle, mais de proposer une intervention plus maîtrisée, cohérente et qualitative, tenant davantage compte de son environnement bâti et paysager.

8. Étude des vis-à-vis et préservation de l'intimité entre bâtiments

Dès le stade de l'avant-projet, une attention particulière a été portée à la gestion des vis-à-vis entre le bâtiment projeté à front de voirie et le bâtiment existant en fond de parcelle. L'objectif est de garantir un maximum d'intimité réciproque, tout en assurant des conditions satisfaisantes de luminosité naturelle et de confort pour les deux ensembles bâtis.
Les principes suivants ont guidé la conception :

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

- Implantation et orientation maîtrisées des ouvertures :

  La disposition des bâtiments et l'orientation des ouvertures ont été étudiées afin d'éviter les relations visuelles directes et frontales entre les logements avant et arrière. Une distance de 15,60 m est maintenue entre le bâtiment projeté à front de rue et les étages du bâtiment situé en fond de parcelle. Par ailleurs, le volume avant étant rehaussé, sa configuration ne crée pas de vis-à-vis direct avec l'Appartement 01 du REZ du bâtiment arrière.

- Travail sur les retraits, les décalages et la fragmentation volumétrique :

  La volumétrie du projet est conçue de manière à limiter les cônes de vue directs entre les deux bâtiments. Le dernier étage du bâtiment avant présente notamment un recul au niveau de sa façade arrière. Celui-ci est traité sous la forme d'une toiture plate intensive largement végétalisée, dont les plantations constituent un écran visuel devant le châssis horizontal bas du bureau situé à ce niveau. Ce recul permet également de réduire la zone d'ombrage portée par le bâtiment sur les parcelles avoisinantes, limitant ainsi son impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines.

  En façade avant, le volume accueillant la zone de vie est également implanté en retrait par rapport à la voirie, ce qui permet d'augmenter la distance avec l'espace public et de renforcer l'intimité des occupants.

- Intégration d'éléments filtrants :

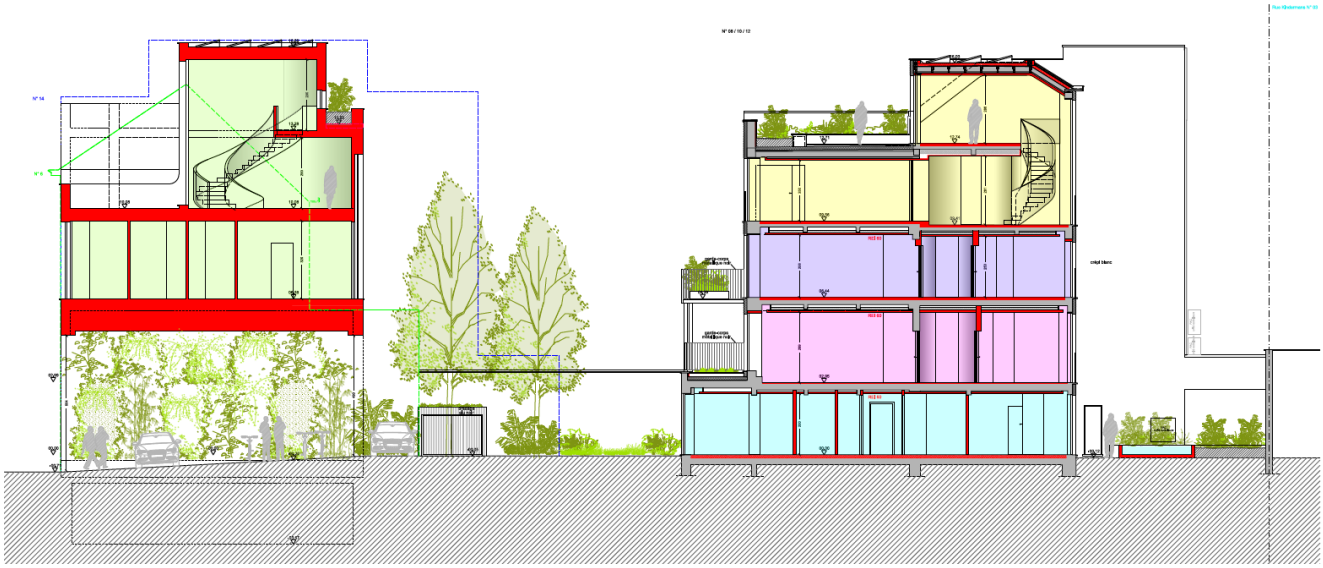
  Le bâtiment avant présente de grandes baies vitrées en façade arrière uniquement au 2ème étage, correspondant à l'espace de nuit. Afin de préserver l'intimité des pièces et de limiter les vues directes vers le bâtiment arrière, ces baies sont équipées, sur toute leur surface, d'un bardage type claustra en aluminium jouant un rôle de filtre visuel. Le même principe est appliqué en façade avant afin de préserver l'intimité de la suite parentale vis-à-vis de la rue.



Exemple

- Végétalisation des espaces intermédiaires :

  La végétalisation participe également à la gestion des vis-à-vis, tout en renforçant la qualité paysagère du site. Deux arbres à haute tige seront plantés dans le jardin situé entre les deux bâtiments, permettant de créer progressivement un écran végétal et de diminuer l'effet de vis-à-vis, notamment au niveau des chambres du bâtiment avant et en direction des appartements 02 et 03 du bâtiment arrière. Cette végétalisation contribue ainsi à la fois à la qualité paysagère du projet et à la préservation de l'intimité des occupants.



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

9. Historique et évolution du quartier

Le quartier de la rue Buchholtz s'est développé progressivement, au fil de différentes périodes de construction, formant aujourd'hui un tissu urbain relativement diversifié. On y retrouve notamment des maisons bruxelloises datant de la fin du XIX^{e} et du début du XX^{e} siècle, auxquelles se sont ajoutés des immeubles d'appartements construits principalement dans les années 1950 et 1960. Plus récemment, certaines parcelles résiduelles ont également fait l'objet d'interventions architecturales contemporaines ponctuelles.
Cette évolution par strates successives constitue aujourd'hui une composante importante de l'identité du quartier. Dans ce contexte, le projet cherche à s'inscrire dans cette diversité architecturale sans chercher à reproduire un langage architectural existant. Il propose au contraire une architecture contemporaine de transition, capable d'établir un dialogue avec les différentes époques présentes dans le quartier et de créer une continuité entre celles-ci, plutôt que d'imposer une lecture architecturale unique.

PEB

Le bâtiment arrière a déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme prévoyant notamment l'isolation de ses surfaces de déperdition. Dans le cadre de la présente demande, les modifications apportées à ce bâtiment restent limitées et concernent principalement la toiture ainsi que les baies des châssis, dont les dimensions sont augmentées par rapport au projet initial. Les performances énergétiques prévues dans le permis antérieur sont dès lors maintenues, sous réserve des adaptations liées aux modifications projetées.

La maison unifamiliale projetée étant une construction neuve, elle fera l'objet d'une conception répondant aux exigences PEB en vigueur. L'ensemble de l'enveloppe du bâtiment sera soigneusement isolé afin de limiter les déperditions énergétiques et d'assurer un niveau élevé de confort thermique. Le projet prévoit également la mise en place d'un système de ventilation double flux ainsi que d'une pompe à chaleur, permettant d'optimiser les performances énergétiques du bâtiment. L'objectif est d'atteindre un niveau de performance énergétique particulièrement élevé, tel qu'il pourra être confirmé lors de la certification PEB.

L'ensemble des cinq unités d'habitation sera équipé des pompes à chaleur. Les unités extérieures seront intégrées de manière aussi discrète et harmonieuse que possible dans les aménagements du projet, notamment au niveau du jardin ou des terrasses, afin de limiter leur impact visuel et sonore sur le voisinage et de préserver la qualité architecturale des bâtiments. Elles seront installées sur des supports antivibratiles et, lorsque leur implantation le permet, accompagnées d'un écran végétal permettant de les intégrer davantage dans leur environnement. Certaines unités pourront également être positionnées sur les façades ou sur les toitures plates, à des endroits soigneusement choisis afin de limiter les nuisances pour les propriétés voisines.

Sur la toiture plate du bâtiment avant, des panneaux photovoltaïques seront installés afin de tirer parti de l'orientation favorable du bâtiment, exposé plein sud, et de maximiser la production d'énergie renouvelable. Cette installation contribuera à réduire la consommation énergétique globale du bâtiment et à améliorer davantage sa performance énergétique.
Enfin, le nouveau profil de toiture du bâtiment arrière a été adapté afin de présenter une partie en toiture plate plus généreuse. Cette configuration permet de faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques destinés au duplex et d'optimiser ainsi les possibilités de production d'énergie renouvelable sur cette partie du projet.

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

Gestion des eaux pluviales

Actuellement, la majeure partie de la parcelle est minéralisée et présente plusieurs différences de niveaux, notamment avec une zone surélevée située au fond du jardin. Le projet vise à réduire cette minéralisation et à favoriser davantage la présence de surfaces perméables et végétalisées, contribuant ainsi à une gestion plus naturelle et durable des eaux pluviales.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment à front de voirie. Toutefois, son emprise au sol est limitée par rapport à son volume total, celui-ci étant en partie surélevé. L'emprise du bâtiment correspond ainsi principalement à la surface occupée par le sous-sol, permettant de limiter l'artificialisation supplémentaire du sol.
Une partie du jardin avant restera imperméabilisée afin de garantir les conditions d'accès nécessaires aux véhicules des services de secours. En contrepartie, les surfaces actuellement minéralisées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du projet seront désimperméabilisées et aménagées sous la forme d'un jardin paysager, permettant de restaurer des surfaces perméables et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux.

Afin de compléter ce dispositif, une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 20.000 litres sera implantée entre les deux bâtiments. Elle permettra de récupérer et de stocker une partie importante des eaux provenant des toitures et de limiter le débit rejeté vers le réseau d'égouttage, notamment lors des épisodes de fortes pluies.

Par ailleurs, certaines parties des toitures plates seront aménagées en toitures végétalisées, selon la configuration et la hauteur des acrotères. Lorsque la hauteur disponible le permet, les toitures seront aménagées en toitures intensives avec un substrat d'une épaisseur pouvant atteindre 30 cm, permettant une végétalisation plus importante. Lorsque les acrotères sont plus bas et ne permettent pas la mise en œuvre d'une épaisseur de substrat suffisante, des bacs plantés de sedums seront privilégiés. Ces dispositifs permettront dans les deux cas de favoriser la rétention temporaire des eaux pluviales et de ralentir leur ruissellement.

L'ensemble de ces aménagements permettra de réduire les surfaces minéralisées, d'augmenter la présence du végétal et des surfaces perméables, de ralentir le ruissellement des eaux pluviales et de favoriser leur rétention et leur récupération. La citerne et les toitures végétalisées contribueront ainsi à limiter les débits rejetés vers le réseau public, notamment lors des épisodes de fortes pluies. Le projet propose dès lors une gestion des eaux pluviales plus équilibrée et durable à l'échelle de la parcelle, tout en améliorant sa qualité paysagère et environnementale

DÉROGATIONS

Titre I RRU, Art. 4 et 6 – Profondeur et hauteur
Le projet de la nouvelle maison présente une dérogation en profondeur et en hauteur, le volume projeté dépassant de plus de 3,00 m le mitoyen le moins profond et le moins haut. Cette dérogation concerne uniquement une partie du dernier étage, celui-ci étant implanté plus en profondeur en raison du recul prévu en façade avant.

Cette dérogation nous semble acceptable, notamment en raison du recul latéral de 2,30 m par rapport à la mitoyenneté gauche, qui réduit significativement l'impact visuel et volumétrique du volume sur la parcelle voisine. Du côté droit, le volume projeté s'intègre entièrement dans le profil du bâtiment mitoyen existant.

Titre I RRU, Art. 4 et 6 – Profondeur et hauteur
Une dérogation est également sollicitée pour la nouvelle structure métallique du balcon en façade avant du bâtiment arrière. Ce balcon était déjà prévu en situation de droit dans le cadre du permis PU2023/326, mais sa structure était différente.

Sous réserve de son applicabilité, cette dérogation nous semble acceptable, étant donné que la modification concerne principalement une question d'exécution structurelle et permet d'éviter des renforcements supplémentaires au niveau de la structure, sans modifier substantiellement le balcon prévu en situation de droit.

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

AVANT-PROJET

Le projet de maison unifamiliale a déjà fait l'objet d'une réunion de projet avec le service de l'Urbanisme, en présence de membres de la Commission de Concertation et de l'Échevine de l'Urbanisme. Lors de cette rencontre, le projet a été accueilli favorablement par le service de l'Urbanisme et a fait l'objet d'échanges constructifs permettant de préciser les différentes orientations du projet.

Une seconde réunion a ensuite été organisée sur place, au 10 rue Buchholtz, en présence des riverains et de l'Échevine de l'Urbanisme. Cette rencontre a également permis un échange direct et constructif autour de l'intervention projetée à front de rue. Les riverains présents se sont montrés globalement favorables à la proposition architecturale et ont pu formuler leurs observations et remarques concernant son intégration dans le contexte existant.

Ces différents échanges ont permis de recueillir des remarques constructives, tant de la part des membres de la Commission de Concertation que des riverains. Le projet présenté dans le cadre de la présente demande a ainsi été adapté afin de tenir compte de ces observations et de limiter autant que possible son impact volumétrique et visuel sur son environnement immédiat.

Cette démarche témoigne de la volonté du projet de s'inscrire dans une approche progressive, concertée et attentive au contexte existant, en recherchant un équilibre entre les qualités architecturales de la nouvelle construction et son intégration dans le quartier.



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

CONCLUSION

La présente demande de permis porte sur deux interventions complémentaires : la modification d'un permis d'urbanisme actuellement en cours d'exécution pour le bâtiment arrière et la construction d'une nouvelle maison unifamiliale à front de rue.

Le projet de rénovation du bâtiment arrière a été conçu dans une volonté de préservation et de valorisation du bâti existant, en portant une attention particulière à ses caractéristiques architecturales et structurelles. Les adaptations proposées permettent par ailleurs d'améliorer sensiblement la qualité et le confort des logements par rapport à la situation autorisée précédemment, tout en conservant l'esprit général du projet.

La nouvelle maison unifamiliale constitue quant à elle une évolution significative et qualitative par rapport au projet autorisé dans le cadre du permis PU2019/23. Sa volumétrie a été volontairement réduite et maîtrisée, tant dans son gabarit que dans sa densité, avec le choix de limiter le programme à un seul logement. Cette approche traduit la volonté de ne pas exploiter au maximum le potentiel constructible de la parcelle, mais de privilégier une intervention mieux intégrée à son environnement.

Le projet propose une architecture contemporaine de transition, qui cherche à établir un dialogue cohérent entre les différentes typologies bâties présentes dans le quartier. Une attention particulière est portée au bâtiment traditionnel voisin, notamment par les retraits, la fragmentation du volume et la végétalisation des espaces intermédiaires. Ces dispositifs permettent de limiter l'impact visuel du nouveau bâtiment et d'assurer une transition plus douce avec le bâti existant.

La conception accorde également une importance particulière à la gestion des vis-à-vis, à la préservation de l'intimité et à la limitation des impacts sur les propriétés voisines. Les choix d'implantation, de retrait, de traitement des ouvertures et de végétalisation ont été étudiés dans cette perspective, tout comme les dispositifs prévus pour améliorer les performances énergétiques et la gestion des eaux pluviales.

Enfin, le projet résulte d'une démarche d'évolution et de dialogue, nourrie par les échanges menés avec le service de l'Urbanisme et les riverains. Les remarques formulées lors de ces rencontres ont été prises en considération afin d'affiner la proposition et d'en limiter les impacts sur son environnement.

Dans son ensemble, le projet constitue ainsi une amélioration de la situation existante et des propositions antérieures pour la parcelle. Il privilégie une intervention mesurée, durable et qualitative, offrant des logements de qualité tout en assurant une insertion urbaine cohérente, une attention particulière au voisinage et un respect des caractéristiques du contexte bâti et paysager.

Diana LUPAŞCU architecte

Pour DATA*SRL