

RENOVATION ET EXTENSION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE
CREATION D'UNE TERRASSE D'UN DUPLEX EXISTANT

Rue de la Réforme 20 – 1050 Ixelles

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

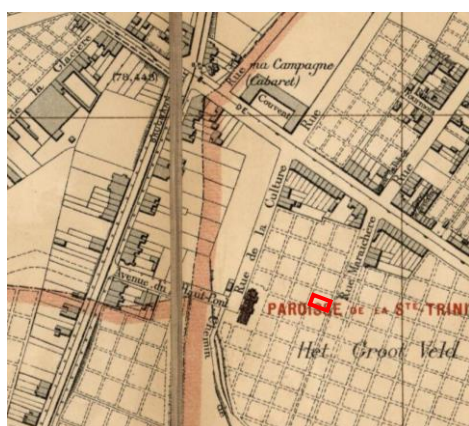
NOTE EXPLICATIVE

INTRODUCTION DE PLANS MODIFICATIFS SUITE AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 04.06.2025 DANS LE CADRE DE L'ART 191 DU COBAT



1. CONTEXTE ET BÂTI ENVIRONNANT

A. Note historique à l'échelle urbaine



Site en 1893. L'emplacement de la parcelle n'a pas encore été défini dans sa disposition actuelle. Seule l'église protestante, préexistant au tracé de la rue de la Réforme détermine sa position. Un coté seulement de l'ilot est déjà construit le long de la chaussée de Waterloo.



Site en 1902. La rue de la Réforme est percée entre la rue Franz Merjay et l'avenue Louis Lepoutre dans le cadre du *Plan général d'alignement et d'expropriation par zones* du quartier Berkendael, fixé par l'arrêté royal de 1902.



Site en 1930. L'ensemble de l'ilot urbain s'est densifié par la construction de maisons unifamiliales de 3 étages en moyennes. On voit apparaître l'immeuble d'angle, la cour et la remise.

©urban.brussels bruciel (1930)

B. Evolution du bâtiment

En **1903**, la maison de rapport de style éclectique est construite à l'angle des rues Fernand Neuray et de la Réforme par l'architecte L. Serrure.

De trois niveaux, cette construction d'angle compte trois travées vers la rue F. Neuray et quatre travées vers la rue de la Réforme.

Commerce à l'angle, percé de vitrines à arc en anse de panier et signalé par une entrée en retrait d'un pilier cornier. Aux étages, fenêtres à arc surbaissé ou sous linteau métallique et arc de décharge, en triplet rue de la Réforme. Triplets devancés chacun d'un balcon à garde-corps en fonte. Fenêtres aveugles sur l'angle.

Rue de la Réforme, l'immeuble de rapport jouxte une cour avec remise. La cour est fermée d'un mur de clôture percé d'une porte sous linteau métallique et arc de décharge. L'ancienne remise, quant à elle, s'élève sur deux niveaux et comporte une travée. À l'origine, les baies jumelées étaient surmontées d'un arc de décharge. À l'époque la maison est probablement divisée en deux logements au-dessus du commerce.

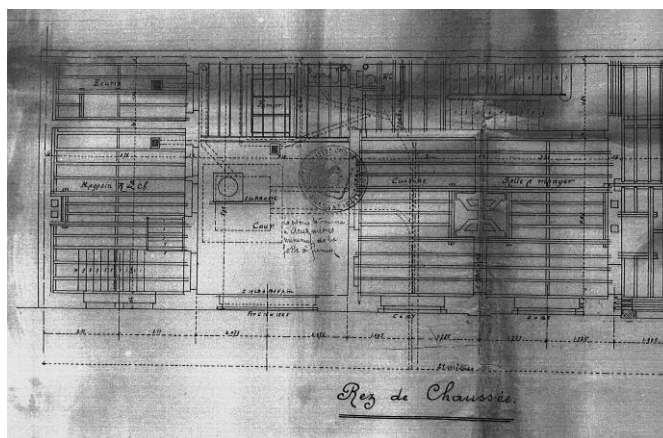
En **1922** la remise est transformée en une petite maison indépendante de la maison d'angle. Les baies jumelées furent transformées au rez-de-chaussée en une grande fenêtre sous linteau métallique, flanquée à droite d'une petite porte. Les châssis sont conservés.

C'est probablement à cette époque que le terrain est divisé en deux parcelles.

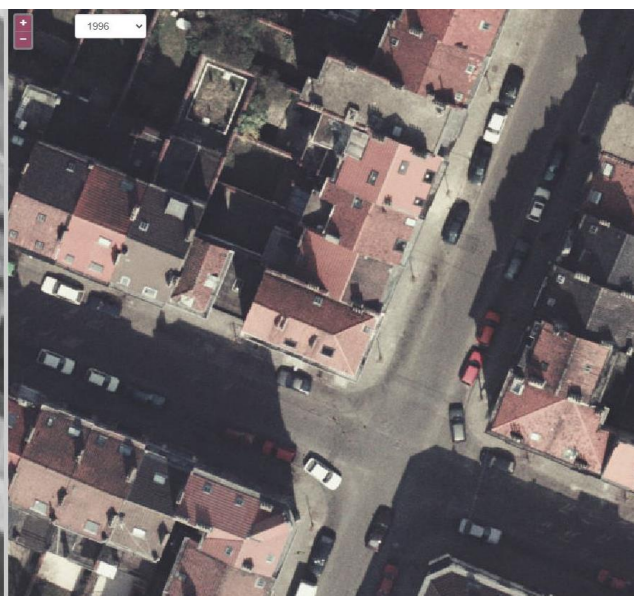
Entre **1922 et 1953**, la cour est couverte par une dalle pour être utilisée comme garage. Un percement dans le pignon de la maison d'angle est créé pour donner accès à la toiture du garage afin de l'utiliser comme terrasse.



Plans d'archive. Elevation sur la rue de la Réforme. Issu de la demande de permis de bâtir de 1902.



Plans d'archive. Plan du RDC. Issu de la demande de permis de bâtir de 1902.



Vues satellite comparatives. On remarque que l'ombre de l'acrotère sur la dalle couvrant la cour est similaire sur les photos de 1953 et de 1996.

Bruciel, Urban.

C. Situation existante de droit

PRAS :

Le Plan Régional d'Affectation des Sols prévoit uniquement du logement sur les parcelles concernées.

PATRIMOINE :

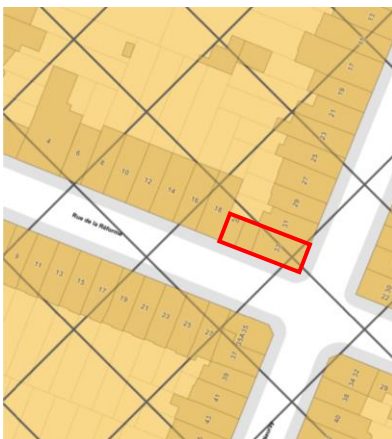
Les deux immeubles sont repris à l'inventaire légal des monuments et sites mais non classés. Une fiche reprenant l'immeuble d'angle et la petite maison a été créée à l'inventaire du patrimoine architectural.

Au 4 rue de la Réforme se trouve la maison personnelle et l'atelier du peintre Géo Bernier, construite en 1904 et inscrite au Registre des monuments et sites. L'immeuble est protégé en tant que monument. La zone de protection de ses abords n'inclut pas les bâtiments concernés par la demande de permis mais ils y sont limitrophes.

MATRICE CADASTRALE



PRAS



PATRIMOINE



2. PARTI ARCHITECTURAL

A. Intention du demandeur - Programme

Le projet consiste à transformer la petite maison existante, au confort sommaire (ancienne remise aménagée modestement en habitation en 1922), en un logement unifamilial agréable et conforme aux normes d'habitabilité. La maison étant trop petite pour accueillir un espace de vie confortable, le projet prévoit une extension sur la toiture du garage voisin, en tirant parti de la condition actuelle de la parcelle adjacente, appartenant au même propriétaire. En effet, la dent creuse de l'îlot compris entre les rues de la Réforme, Fernand Neuray, Franz Merjay et la Chaussée de Waterloo, sera comblée, rétablissant une façade continue sur deux niveaux le long de la rue de la Réforme. Le nouveau volume abritera la pièce de vie principale de la maison concernée. Ceci permet de conserver intégralement les espaces intérieurs et les décors de la petite maison existante, sans modification de son agencement général, de sa cage d'escalier ou de ses façades.

Cette densification **raisonnable** du tissu urbain ixellois s'inscrit dans une logique historique depuis la construction de cet ensemble architectural. Initialement composé d'un immeuble de rapport, d'une cour et d'une remise, celle-ci fut transformée 20 ans après sa construction en logement. Ensuite, le volume de la cour fut fermé par une dalle pour être utilisé comme garage, et créer une terrasse accessible au +1 de l'immeuble d'angle. La terrasse utilisée par l'immeuble d'angle sera déplacée au +2, sur la toiture de l'extension projetée, et donc accessible via le 2^e étage du 33 rue Fernand Neuray.

L'intégration du projet dans le front bâti vise à nouer discrètement les deux parcelles, en répondant d'une part aux constructions existantes conservées dans leur état, et aux besoins contemporains en termes de logement d'autre part.



Cheminée à conserver, bel étage, n°20 rue de la Réforme.



Cage d'escalier, n°20 rue de la Réforme.



B. Intervention architecturale

L'extension projetée occupe la « dent creuse » formée par l'ancienne cour du magasin, couverte dans la première moitié du XXème siècle. Le nouveau volume, dédié au séjour dans l'esprit d'un vaste atelier, sera construit, entre les façades pignons actuelles, en béton coulé sur place (acrotère, dalles, auvent) et en maçonnerie de blocs de terre cuite pour le mitoyen arrière.

Le dossier déposé avait fait l'objet d'une réunion projet le 08.11.2024.

Suite à l'avis de la Commission de concertation du 04.06.2025, un avis favorable a été délivré aux conditions suivantes :

- Ne pas prévoir la terrasse supérieure
- Réduire la hauteur de la rehausse en limitant la hauteur sous plafond à 2M50 (au lieu de 3.87M) et revoir la façade en conséquence.

Le 17 juin 2025, nous avons adressé un courrier aux diverses administrations – Urbanisme d'Ixelles/ URBAN /CRMS – avec proposition d'un projet alternatif sous forme de plans (5), répondant aux caractéristiques suivantes, tenant compte de l'avis du réclamant voisin :

En ce qui concerne les MOTIVATIONS TERRASSES :

1. *Vues intrusives : si le code civil est respecté, et si des plantations fixes en pot sont mises en place, les vues intrusives sont réduites et à notre sens acceptables ; les ilots de ce quartier regorgent de situations similaires*

En ce qui concerne les CONDITIONS :

2. *Réduire la hauteur sous plafond à 2.50M, le minimum RRU, réduit l'effet de belle hauteur dans la seule pièce d'ampleur de ce petit logement et crée un effet d'écrasement du volume nouveau, ruinant l'harmonie entre neuf et existant obtenue par le projet déposé et salué par la CRMS*
3. *Ne pas prévoir la terrasse supérieure : les motivations du maître d'ouvrage étant à la fois l'amélioration du petit logement du bâtiment secondaire existant et AUSAISI la création d'une terrasse en liaison directe avec son espace de vie, et non via un entresol comme actuellement, cette restriction va à l'encontre de l'objet même de la demande et de nos efforts investis.*

Comprenant bien le principe d'évolution d'un projet en cours d'instruction, mais soucieux des intérêts du demandeur, nous proposons une alternative qui devrait satisfaire aux demandes du voisin plaignant :

4. Réduction H sous plafond extension de 3M87 à 298CM
5. Augmentation de recul de la terrasse par rapport à l'axe mitoyen, porté à 2M18 > 1M90
6. Création d'une zone plantée H MAX 110CM, sur un recul de 1M45, soit de quoi éviter toute vue directe et intrusive ; seul le « podium » de l'escalier d'accès offre une vue, mais de passage

En contrepartie, nous récupérons 60CM de profondeur utile en encorbellement sur la façade rue pour conserver une terrasse confortable de 4M pour le demandeur

Comme recommandé par la commission de concertation, le demandeur a pris contact avec le réclamant afin d'étudier les solutions possibles afin de convenir à toutes les parties. Dès lors, fort d'un accord de principe conclu entre le demandeur et son voisin, nous avons demandé à rencontrer l'Echevine Madame Julie de Groote dans un courriel daté du 29.10.2025, dont contenu ci-après :

« Nous nous permettons de solliciter une réunion, si possible en présence de Mme LECLEF et de Mr BRIARD, afin de vous présenter un projet alternatif, suite à l'avis reporté de la CC du 14.05.2025 et émis le 13.06.2025.

Sur les conseils de Madame de Groote, le demandeur Mr Pierre Kaiser a pris langue avec les voisins ; un projet alternatif (annexe 1), leur a été présenté, ainsi qu'une étude de vue et d'ensoleillement, comparative entre construction autorisée par la CC et le projet alternatif (annexe 2). D'un impact moindre que l'objet de la demande initiale, tout en rencontrant les souhaits du demandeur propriétaire occupant, conservant en outre les qualités patrimoniales du projet initial, il a pu faire l'objet d'un accord de principe entre voisins (annexe 3 – mail du 20.10.2025).

Le dossier est pour l'instant en stand-by , en attente de dépôt de plans modifiés en application de l'art 191 du COBAT. »

Ledit courriel étant joint des annexes suivantes, qui seront-elles-mêmes reprises dans le dossier de plans modificatifs que nous souhaitons introduire prochainement.

- **Annexe 1 : Projet alternatif**
- **Annexe 2 : Etude de vue et d'ensoleillement, réalisée en septembre 2025 afin de répondre aux remarques soulevées par la commission de concertation et étudier les meilleures options conciliant ensoleillement et qualité des espaces proposés.**
- **Annexe 3 : Accord de principe entre voisin**

En réponse à cette sollicitation, une réunion s'est tenue le 11.12.2025 à l'administration communale d'Ixelles, en présence des représentants de l'Urbanisme d'Ixelles et de l'échevine Madame Julie de Groote, d'URBAN et de la CRMS, afin de présenter le projet alternatif, lequel n'a pas fait l'objet d'objections majeures.

La façade à rue de l'extension, volontairement sobre, se compose d'une grande baie vitrée en métal dont les fines divisions verticales maintiennent un certain rythme cohérent par rapport à l'enfilade 1900 de la rue de la Réforme. La verrière, exposée plein Sud, est protégée par un auvent en béton, formant une saillie de 60CM par rapport à l'alignement de la façade existante à rue. L'acrotère en béton de la façade est surmonté d'un garde-corps métallique **placé en encorbellement**.

Côté arrière, l'extension est bâtie jusqu'à la limite mitoyenne avec le jardin du 31 rue Fernand Neuray, afin d'assurer une surface confortable pour le séjour et répondant aux prescriptions du RRU. L'exhaussement de mitoyenneté se limite à 243CM, grâce au décrochement pratiqué dans le nouveau volume afin de proposer un jour haut côté Nord, respectant la distance réglementaire de 190CM par rapport à la limite mitoyenne. Le mur exhaussé est cimenté et peint dans la continuité des façades arrières voisines.

Dans la maison existante (ancienne remise), le demi-sous-sol abrite la chaudière et les compteurs (maintenus en leurs emplacement existant). La cage d'escalier, intégralement conservée, file le long de la façade latérale vers l'arrière du bâti afin de desservir, à droite, l'extension, et à gauche, les étages supérieures de la petite maison.

Au bel étage, l'ancien salon principal aux dimensions exigües (12 m²) devient le petit salon, conservant son plancher et sa cheminée de 1922. Le 1^{er} étage est aménagé en chambre principale (14,66 m²) avec coin douche, et le 2^e étage (sous comble) accueille la 2^e chambre, également avec salle d'eau. Un WC est aménagé en rendant l'angle arrière Nord-Ouest praticable par une discrète rehausse du comble, sous forme de bac à neige rehaussé (voir la coupe BB). Cette modification de profil mitoyen s'effectue contre le mitoyen du n°18, nettement plus élevé que le n°20, et ne sera pas perceptible depuis la voirie. Cette intervention discrète permet d'optimiser l'espace sous comble sans impact visuel sur la volumétrie depuis la voirie, ni depuis les façades arrières de la rue Fernand Neuray. Une fenêtre de toit double remplace la tabatière existante dans le versant latéral de la toiture afin d'assurer un éclairage naturel suffisant dans la chambre sous comble.

La cheminée extérieure filant le long du pignon du n°33 rue Fernand Neuray est agrandie, afin de disposer d'un gabarit plus large permettant d'accueillir les conduits de chaudière et de convecteur gaz, qui sortaient précédemment directement sur ce pignon, à l'emplacement du nouveau volume habitable projeté.

La toiture à versant sera isolée par l'intérieur, sans modification du volume ni de la couverture extérieure, estimée en bon état. Le volume neuf sera également intégralement isolé.



L'objet de la demande de permis d'urbanisme portera sur :

- La rénovation du logement existant n°20 rue de la Réforme
- Son extension sur le volume du garage existant (parcelle n°33 rue Fernand Neuray) avec exhaussement du mitoyen arrière et création d'une terrasse affectée au duplex +2/+3 n°33 rue Fernand Neuray.
- La création d'une ouverture dans la façade latérale du n°33 rue Fernand Neuray pour accès à la nouvelle terrasse.
- La modification du volume en toiture mitoyen avec le n°18 rue de la Réforme : une partie du versant (2m x 3m) à l'arrière) longeant le mitoyen avec 18 rue de la Réforme est remplacé par une toiture plate dont la hauteur ne dépasse pas le niveau du faîte de la toiture existante.

C. Intervention patrimoniale

L'ensemble existant constitue un témoignage intéressant de maison de rapport avec rez commercial et remise du début du XXe siècle, avec une expression éclectique polychrome discrète caractéristique de l'époque et du quartier. Ainsi, le projet propose un dialogue sobre entre l'extension moderne et le bâtiment de Louis Serrure, par des correspondances entre les bandeaux de pierre blanche et les niveaux du linteau-acrotère de l'extension, exprimé en béton beige, de teinte similaire à la pierre blanche. La porte existante (1922) sera restaurée.

Le projet, dans une optique de conservation patrimoniale mais aussi écologique et économique, maintient et valorise les caractéristiques principales de l'ancienne remise :



Façade rue de la Réforme 20, état projeté – nouvelle version dans le cadre de l'introduction de plans modificatifs.



Façade rue de la Réforme 20, aspect en 2024.

- Absence d'intervention en façade rue
- Maintien des menuiseries extérieures existantes et restauration de la porte d'entrée
- Maintien de la cage d'escalier
- Maintien des cheminées existantes
- Maintien des niveaux intérieurs et planchers existants

D. Performance énergétique

La nouvelle pièce de séjour créée par-dessus le garage augmente la continuité des volumes protégés avec les deux bâtiments mitoyens, diminuant ainsi les surfaces de déperdition de chaleur de ceux-ci. Concernant ce nouveau volume, l'ensemble des châssis sont neufs, à coupure thermique et double-vitrage performant.

La petite maison au numéro 22 se voit dotée d'une nouvelle toiture bien mieux isolée.

Un système de ventilation à simple flux (système C) est installé : alimentation naturelle, évacuation mécanique.

Toitures isolées avec 14CM de laine de bois

Murs isolés avec 14CM de Recticel insulation / Eurothane BI-4

Panneaux solaires sur le versant sud de la toiture du 33 rue Fernand neuray.

Considérant l'ensemble de ces opérations, le Label B est visé.

Voir détails dans les documents Proposition PEB et Rapport PEB attachés à la demande de permis.

Bruxelles, le 20-01-2026

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]