Transformation et extension d'une maison unifamiliale
Avenue Molière 174, 1050 Ixelles

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME
NOTE EXPLICATIVE DU 08.10.2026
Mise à jour de la note explicative du 3 septembre 2026 à la suite de l'avis de réception de dossier incomplet du 8 octobre 2026. Cette note annule et remplace la précédente.



1. DONNÉES GÉNÉRALES

Nom du projet :	MOLIERE 174
Localisation :	Avenue Molière 174, 1050 Ixelles
Parcelle cadastrale :	21447B0310/00F023
Demandeurs :	
Architecte :	
Ingénieur stabilité :	
PEB :	
Objet de la demande :	Transformation et extension d'une maison unifamiliale

2. ANTÉCÉDENTS DE LA DEMANDE

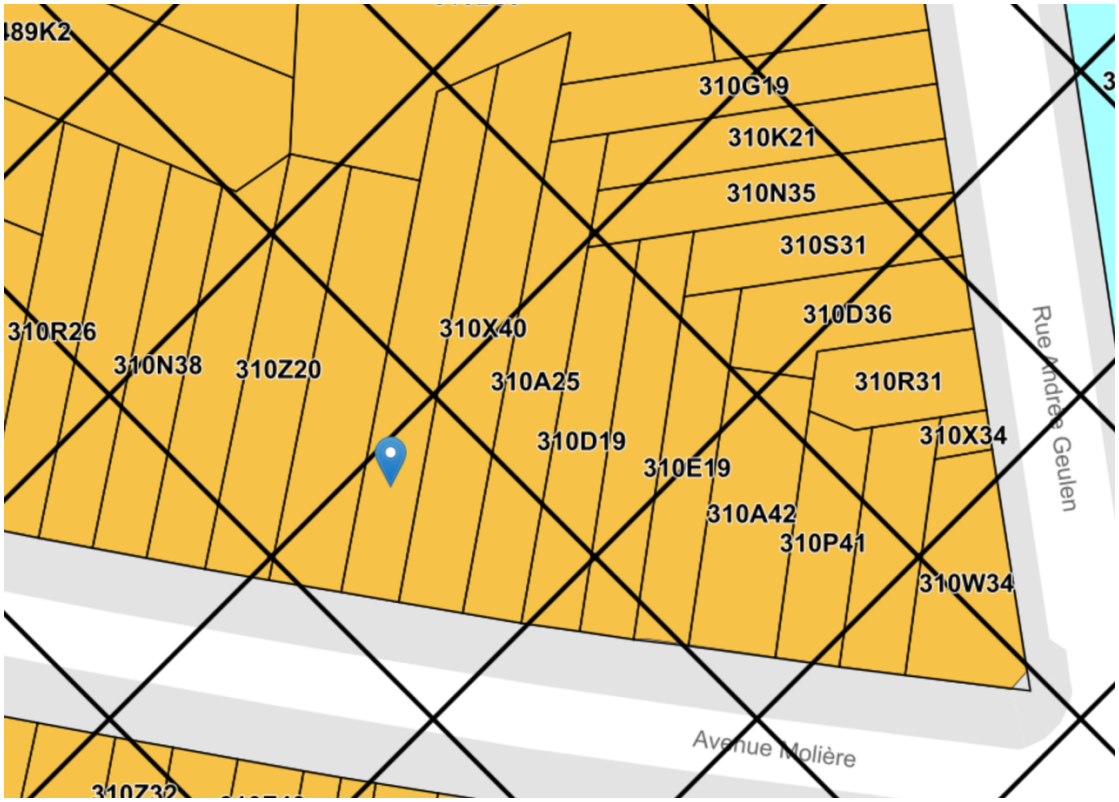
Un avant-projet a été transmis à la Commune d'Ixelles le 26 mai 2026, accompagné d'une note explicative présentant les intentions générales du projet et son approche vis-à-vis du caractère architectural de la maison.

Une réunion de projet a été organisée le 25 juin 2026 en présence de représentants de la Commune d'Ixelles, de URBAN-DU et de URBAN-DPC. C'est lors de cette réunion qu'il a été proposé l'organisation d'une visite du bien avec des représentants de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS).

Cette visite a eu lieu le 2 juillet 2026 et a donné lieu à la rédaction d'une note historique proposant une superposition des plans d'archives et une datation des éléments sur plan. Cette note jointe au dossier constitue la base documentaire sur laquelle s'appuient les choix d'intervention décrits ci-après, en particulier au droit de la cage d'escalier principale.

3. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), le bien est situé en zone d'habitation avec une ZICHEE en surimpression.

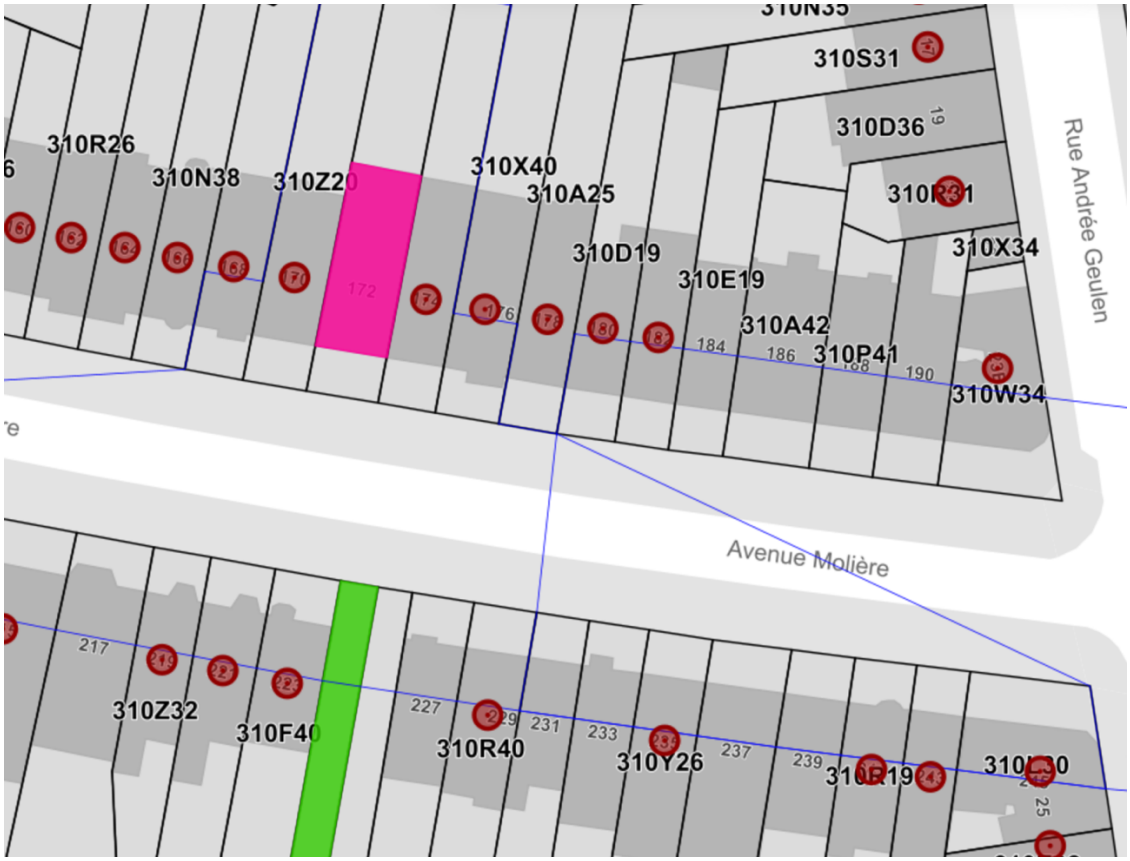


Il n'est pas situé dans le périmètre d'un PPAS ni d'un permis de lotir.

Du point de vue patrimonial, le bien n'est pas classé ni inscrit sur la liste de sauvegarde. Il est situé dans la zone de protection du bien classé comme monument sous la dénomination « Maison Art nouveau » (avenue Molière n° 172, arrêté de classement du 10 octobre 1996, dossier n° 2071-0093).

Plusieurs autres biens classés se trouvent à proximité directe du bien, dont l'ensemble « Ancienne villa de Léon Drugman et son jardin » (classement du 9 mars 2023) et un immeuble à appartements Art déco (n° de police 210, zone de protection du 16 mars 1995).

Enfin, le bien est repris à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.



4. SITUATION EXISTANTE

4.1 Situation de droit

La situation de droit est constituée des éléments suivants qui sont repris dans l'étude historique jointe au dossier :

Date	Objet
1913	Construction de la maison pour Charles Gheude, par les architectes Antoine Pompe et Fernand Bodson (PU 1913-43).
1942	Extension à l'arrière du 2e étage pour l'aménagement d'un atelier d'artiste (arch. F. Bodson).
1952	Transformations intérieures et aménagement d'un garage (arch. Léon Carez) – exécution partielle
1987	Restauration de la façade avant, remplacement des portes de garage et d'entrée, modification de l'aménagement de la zone de recul (arch. Guy Stapels).

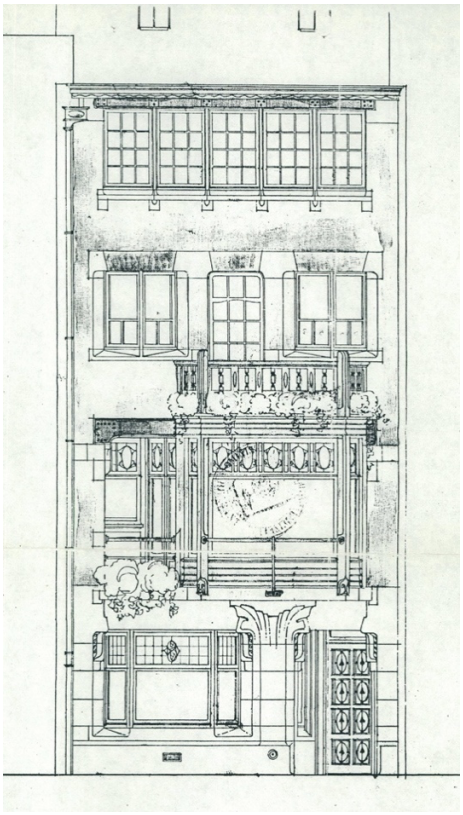
La situation de droit du bien repose sur une documentation d'archives incomplète : seuls quelques plans ont pu être retrouvés à ce jour, couvrant chacun une partie circonscrite du bâtiment et une période donnée. Il s'agit de l'élévation de la façade avant de 1913 (PU 1913-43, arch. Antoine Pompe et Fernand Bodson), du permis de 1942 portant sur l'extension à l'arrière du 2e étage pour l'aménagement d'un atelier d'artiste (arch. F. Bodson), du permis de 1952 portant sur des transformations intérieures, partiellement exécuté (arch. Léon Carez), et du permis de 1987 portant sur la restauration de la façade avant et de la modification de l'aménagement de la zone de recul (arch. Guy Stapels).

Aucun plan de la distribution intérieure d'origine de 1913 n'a été retrouvé à ce jour. L'étude historique jointe en annexe détaille l'ensemble de ces sources, leur portée et leurs limites respectives.

4.2 Situation de fait

La maison présente un sous-sol, un rez-de-chaussée, trois étages et des combles. La distribution intérieure s'organise autour d'une cage d'escalier centrale, couverte d'une verrière zénithale.
Au premier étage, une passerelle relie les pièces de séjour avant et arrière. Les étages supérieurs sont desservis par une cage d'escalier secondaire, adossée à l'arrière de la première.
Aux 2e et 3e étages, les pièces avant et arrière s'organisent autour du vide central de la cage d'escalier principale et sont reliées par des coursives traversantes.

La situation de fait, telle que relevée en 2026, correspond dans les grandes lignes aux informations figurant sur les permis successifs. Toutefois, la partie supérieure de la façade avant semble avoir été légèrement modifiée par rapport au plan de façade de 1913, le haut de la façade étant aujourd'hui traité comme un ensemble de fenêtres formant lucarne dans le brisis de la toiture. Ce point fait l'objet d'une mise en conformité dans le cadre de la présente demande.



Plan permis de bâtir de 1913



Partie supérieure de la façade avant – photo 2026

Les plans de la situation existante, joints en annexe, détaillent cette configuration niveau par niveau.

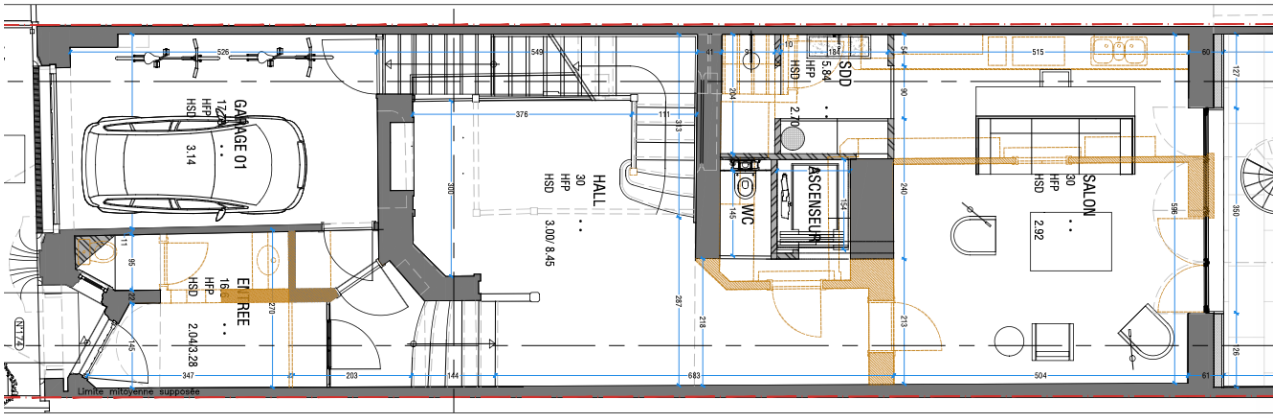
5. DESCRIPTION DU PROJET

Le projet maintient la destination unifamiliale du bien et vise à moderniser sa configuration intérieure pour répondre aux modes de vie actuels en améliorant le confort et les performances énergétiques, sans rompre avec les principes de la conception d'origine, le caractère et les qualités spatiales de la maison.

Le bien n'étant pas classé, et sa distribution intérieure ayant été potentiellement modifiée au fil du temps sans qu'un état d'origine documenté puisse être restitué avec certitude, le projet s'attache donc à préserver et valoriser les éléments dont l'intérêt architectural et l'origine sont les mieux établis (façade avant, escaliers, coursives et passerelle, verrière et contre-verrière…), en concentrant les interventions principales là où l'intérêt patrimonial est le moins établi.

5.1 Programme et organisation spatiale

Le rez-de-chaussée accueille l'entrée et le garage côté rue et un salon pouvant servir de chambre d'amis, côté jardin, entre les deux se situe la cage d'escalier centrale.



Le premier étage réunit la salle à manger et la cuisine côté rue, ainsi que le salon côté jardin, qui s'ouvre sur celui-ci par un nouvel escalier en colimaçon.
Le deuxième étage comprend la suite parentale (chambre, dressing, salle de bain) côté arrière, et une chambre côté rue.
Le troisième étage comprend une chambre côté rue et un bureau côté arrière, donnant accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension arrière.
Au centre de la maison, au-dessus de la cage d'escalier principale, un espace de détente est aménagé sur un plancher de verre couvrant la contre-verrière.
Les combles sont maintenus en espace de rangement et salle de jeux.

5.2 Façade avant : conservation et restauration

La façade avant est reprise à l'Inventaire du patrimoine bruxellois. Le projet n'y apporte aucune modification de composition, de matériaux ou de percements. L'intervention se limite à une restauration soignée dans son état actuel : nettoyage, réparation des parements et des éléments de menuiserie, remise en état des huisseries dans les profils et coloris existants.

5.3 Cage d'escalier centrale : conservation et adaptation ponctuelle des garde-corps

La cage d'escalier centrale constitue le cœur spatial de la maison. Logée au centre de la maison, contre le mitoyen gauche, elle bénéficie d'un éclairage zénithal par une grande verrière. Le vide de la cage est franchi, au premier étage, par une passerelle élargie reliant les pièces avant et arrière, et bordé, au deuxième étage, de deux coursives, une le long de chaque mur mitoyen, et dont l'une est fermée par des vitrages intérieurs. Le projet conserve intégralement l'organisation spatiale, la verrière, la passerelle et les coursives.

L'étude des plans jointe en annexe met toutefois en évidence plusieurs incohérences techniques et stylistiques au sein des garde-corps de cet ensemble : la rampe et le garde-corps de la partie inférieure de la cage présentent des planches horizontales échancrées, tandis que le garde-corps de la passerelle est composé de barreaux droits très serrés

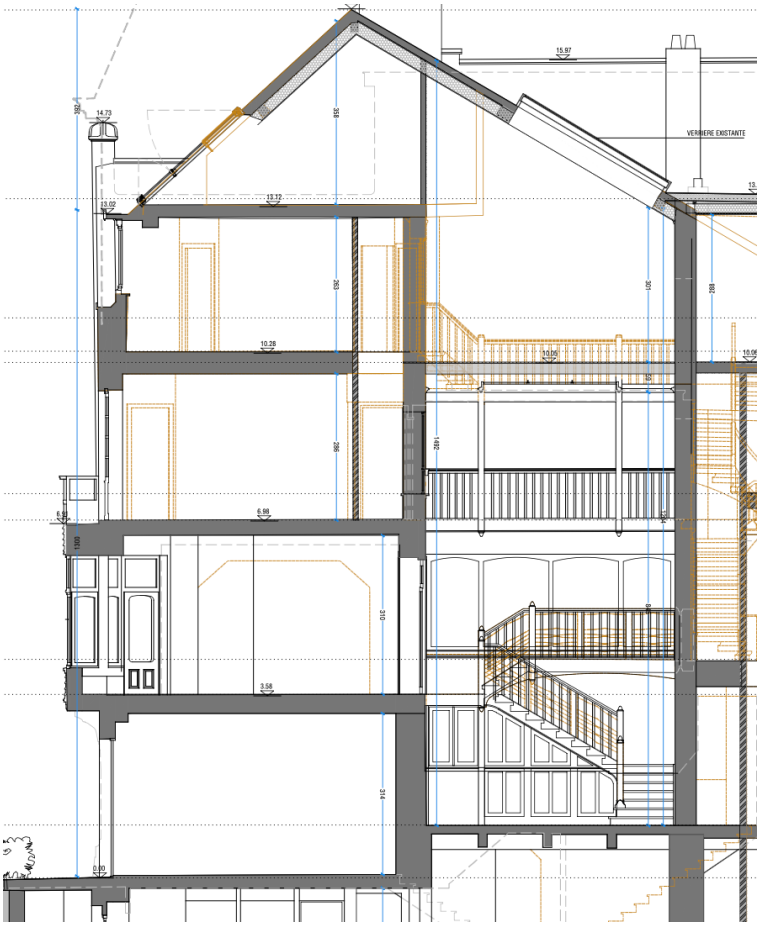
5.3 Cage d'escalier centrale : conservation et adaptation ponctuelle des garde-corps

La cage d'escalier centrale constitue le cœur spatial de la maison. Logée au centre de la maison, contre le mitoyen gauche, elle bénéficie d'un éclairage zénithal par une grande verrière. Le vide de la cage est franchi, au premier étage, par une passerelle élargie reliant les pièces avant et arrière, et bordé, au deuxième étage, de deux coursives, une le long de chaque mur mitoyen, et dont l'une est fermée par des vitrages intérieurs. Le projet conserve intégralement l'organisation spatiale, la verrière, la passerelle et les coursives.

L'étude des plans jointe en annexe met toutefois en évidence plusieurs incohérences techniques et stylistiques au sein des garde-corps de cet ensemble : la rampe et le garde-corps de la partie inférieure de la cage présentent notamment des planches horizontales échancrées, tandis que le garde-corps de la passerelle est composé de barreaux droits très serrés. En l'absence de tout plan de la distribution intérieure d'origine de 1913, cette hétérogénéité ne permet pas d'établir avec certitude que l'ensemble des dispositifs actuels relève de la conception originale.

Au-delà de cette question d'homogénéité stylistique, le dispositif actuel pose une réelle difficulté de sécurité : les planches horizontales échancrées qui composent le remplissage de la partie basse du garde-corps créent un effet d'échelle, permettant aisément à un enfant de s'y hisser. Les normes relatives aux garde-corps de bâtiments prohibent précisément ce type de configuration, un garde-corps ne pouvant, selon les termes de la norme, servir d'espalier, et impose notamment qu'aucun élément horizontal ne facilite l'escalade dans la zone basse du garde-corps, ainsi qu'une limitation de la hauteur des ouvertures horizontales au-delà de cette zone.

Sur ces deux constats - cohérence stylistique et mise en conformité sécuritaire -, le projet prévoit le remplacement des sections de garde-corps à remplissage de planches horizontales par un barreaudage à barreaux droits, dans le style de celui des garde-corps du 2e étage. Les éléments déposés seront conservés sur place, en cave. Cette intervention, resserrée sur les seuls éléments dont l'homogénéité stylistique est mise en doute, unifie la lecture de la cage d'escalier dans le sens même de la composition d'Antoine Pompe telle qu'elle s'exprime au niveau de la passerelle, sans toucher aux éléments structurants — volume, verrière, passerelle, coursives, et en conservant la première section de balustre en bois sculpté du rez-de-chaussée.



5.4 Parachèvements intérieurs

Pour les espaces intérieurs transformés (pièces de séjour, chambres, salles de bain), le projet adopte une approche de cohérence et de lisibilité. Les nouveaux parachèvements sont conçus de façon à être reconnaissables comme contemporains tout en respectant les intentions spatiales de la conception originale : proportions des pièces, géométrique, qualité de la lumière naturelle. Cette approche évite toute reconstitution d'un état original inconnu, tout en assurant une lecture cohérente de l'ensemble.

5.5 Modification du volume de la maison : aménagement d'une lucarne en toiture arrière

La seule intervention d'ampleur sur la volumétrie de la maison concerne l'aménagement, sur le versant de toiture arrière, d'une lucarne occupant toute la largeur de la façade, entre les deux murs mitoyens. Cette intervention nécessite une réhausse partielle du mur mitoyen côté droit, sur une hauteur d'environ 95 centimètres, entre la cheminée existante et la façade arrière du n° 176. Cette réhausse, ponctuelle, n'est pas perceptible depuis l'espace public et n'a pas d'incidence sur l'ensoleillement de l'immeuble voisin.

La façade de la lucarne est traitée esthétiquement comme une serre ou un jardin d'hiver : des vitrages rythmés par de fins montants verticaux en bois peint, couverts d'une corniche en bois peint — un langage emprunté aux maisons bruxelloises anciennes.



Lucarne prévue sur le versant arrière de la toiture - Photomontage

5.6 Façade arrière : adaptation dans l'esprit d'origine

La façade arrière a fait l'objet de plusieurs modifications au fil du temps, comme en atteste l'historique des permis. Le projet propose d'adapter légèrement cette façade pour répondre aux nécessités contemporaines du programme en termes de performances énergétiques, d'amélioration de l'accès au jardin et de qualité de vie des habitants.

L'alignement latéral des baies des niveaux du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étage est maintenu. Le projet reconstitue les trois grandes baies visibles sur les plans d'archives, à ces trois niveaux. Les allèges des trois baies sont supprimées pour permettre une meilleure vue sur le jardin et, au premier étage, une connexion directe par l'installation d'un escalier en colimaçon contre la façade.

La façade arrière sera isolée par l'extérieur, et revêtue d'un revêtement minéral peint, similaire à l'existant. Le complexe isolant sera arrêté au droit de l'axe mitoyen afin de ne pas empiéter sur la façade arrière de l'immeuble voisin n°172 (classé).



Façade arrière – photo 2026



Façade arrière – projet, photomontage

6. DÉROGATIONS SOLLICITÉES

6.1 Article 4, § 1er, du Titre I du RRU - Profondeur de construction

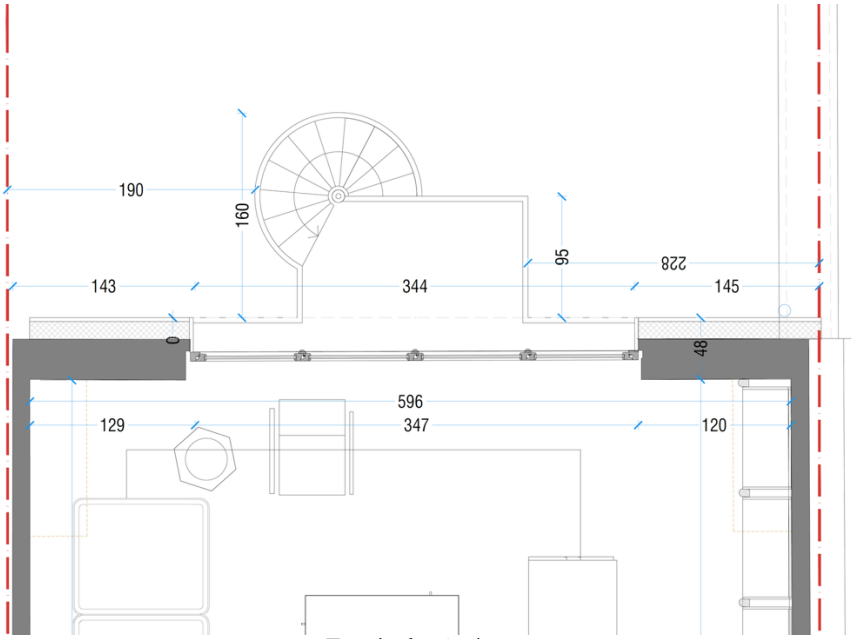
*« **Art. 4.** § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*
1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;
2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
-ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.
Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. »

Les dérogations sollicitées à cette disposition concernent le nouvel escalier et le balcon prévus en façade arrière, qui porte localement la profondeur de la construction à 22,20 m, soit un dépassement de 160 cm par rapport à la profondeur autorisée.

La dérogation est également sollicitée pour la surépaisseur de 15cm due à l'isolation thermique de la façade arrière.

Ces dérogations se justifient par les éléments suivants :

- L'escalier et le balcon n'occupent qu'une largeur réduite au centre de la façade, de sorte qu'ils n'ont pas d'impact sur les profils mitoyens, ni sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
- La surépaisseur due à la pose d'un isolant en façade arrière répond à la nécessaire adaptation du bâti aux nouvelles normes en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB) ;
- Les dispositifs mis en place amélioreront nettement la qualité de vie des habitants en offrant un accès direct au jardin depuis le premier étage, répondant ainsi aux objectifs du RRU de favoriser des logements de qualité ;
- L'implantation contre la façade limite l'impact visuel depuis les propriétés mitoyennes ;
- L'escalier est par ailleurs maintenu à une distance de minimum 1,9 m des limites mitoyennes afin de respecter le Code civil en matière de vues.



Extrait plan 1er étage

6.2 Article 6, § 1er, du Titre I du RRU - Hauteur de construction

*« **Art. 6.** § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :*
1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ;
2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. »

Les dérogations sollicitées à cette disposition concernent le nouvel escalier et le balcon prévus en façade arrière pour lesquelles les justifications sont identiques à celles reprises sous l'article 4, § 1er, du Titre I du RRU.

Une dérogation est également sollicitée pour la légère rehausse due à l'isolation de la toiture plate couvrant le 2e étage. Cette dérogation est justifiée par la mise à niveau de la PEB du bâtiment.

6.3 Article 6, § 2 du Titre I du RRU - Lucarne

*« **Art. 6.** § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. »*

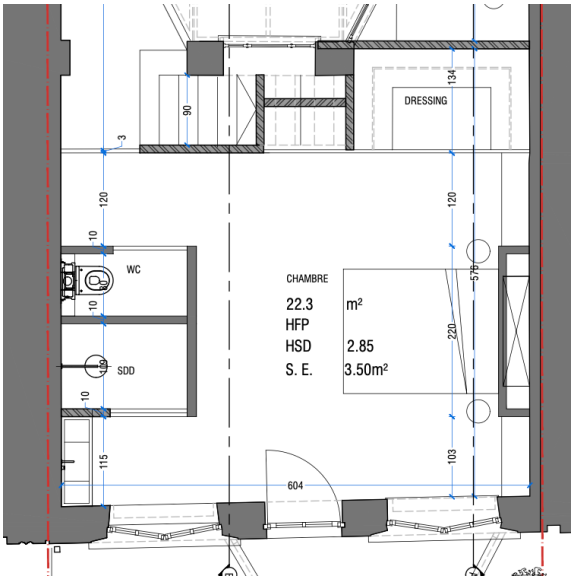
Pour des raisons esthétiques, la lucarne créée en toiture arrière s'étend sur la largeur de la façade d'un mitoyen à l'autre. Cette configuration de lucarne située entre les deux maisons voisines n'engendre ni rehausse de mitoyens, ni perte d'ensoleillement pour les voisins.

6.4 Article 10 du Titre I du RRU – Superficies d'éclairement

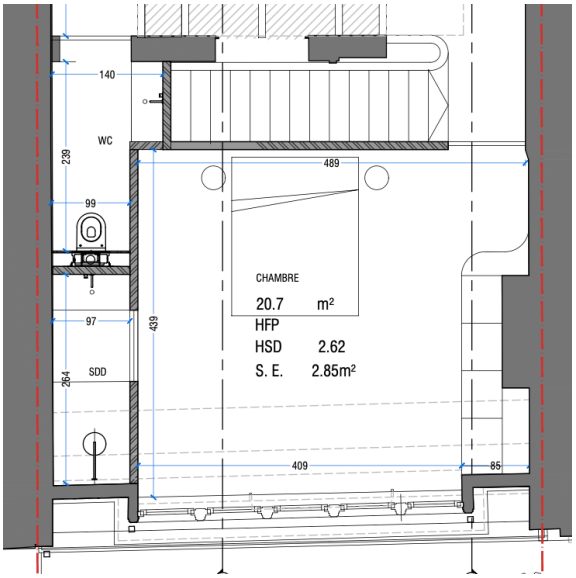
*« **Art. 10.** La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher.*

La mention de la superficie éclairante nette pour l'ensemble des pièces de vie modifiées, où la destination de la pièce change, laisse apparaitre deux dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU.

- Au niveau de la chambre à rue du 1er étage dont la superficie d'éclairement est de 3,5 m2 alors qu'elle devrait être de 4,46 m2.



- Au niveau de la chambre à rue du 2e étage dont la superficie d'éclairement est de 2,85 m2 alors qu'elle devrait être de 4,14 m2.



Ces dérogations sont justifiées par le maintien strict des châssis de fenêtres existants.

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES ET PEB

7.1 Performance énergétique (PEB)

Le projet relève de la procédure PEB applicable aux rénovations simples. La proposition PEB est établie par Ana Rua Architecture et porte sur l'isolation de la façade arrière, le remplacement des châssis en façade arrière, l'installation de fenêtres de toitures sur le versant avant, la nouvelle lucarne sur le versant arrière de la toiture et l'isolation de la toiture plate couvrant le 2e étage. La proposition et le rapport PEB, ainsi que le fichier .peb sont joints au dossier.

7.2 Installations techniques

Production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire)
La production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur (PAC), en remplacement du système existant. L'unité extérieure sera installée en toiture, sur la nouvelle lucarne, contre le mur mitoyen de l'immeuble n°176,

sans le toucher. Cette implantation permet de limiter son impact visuel depuis l'espace public tout en réduisant les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage.

Ventilation
Le projet prévoit la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée à double flux (VMC double flux), assurant le renouvellement d'air et la récupération de chaleur, en cohérence avec les objectifs de performance énergétique du projet.

Plomberie et électricité
Les installations de plomberie et d'électricité sont intégralement remplacées.

Gestion des eaux pluviales
La maison n'est actuellement pas équipée de citerne d'eau de pluie, soit qu'elle n'en ait jamais comporté, soit qu'une éventuelle citerne d'origine ait disparu depuis la construction.

Le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne enterrée à l'arrière de la maison, d'une capacité de 5 000 litres. Le versant arrière de la toiture principale (42,6 m², soit 7,1 × 6 m) et les toitures plates arrière y seront raccordés. Ces dernières, d'une surface totale de 53 m², comprennent un bac planté de 3 m² dont l'épaisseur de terre, de 45 cm, excède largement le seuil de 10 cm au-delà duquel la réglementation régionale exclut les toitures végétalisées du calcul de la citerne, la capacité de rétention minimale de 8 litres par m² qu'elle impose étant elle aussi largement atteinte compte tenu de cette épaisseur de substrat. Cette surface n'est donc pas prise en compte dans le dimensionnement.

La surface de toiture en projection horizontale ainsi retenue s'élève à 92,6 m² (42,6 m² de toiture inclinée et 50 m² de toitures plates raccordées). Le volume de 5 000 litres excède le minimum réglementaire de 33 litres par m² imposé par le Règlement régional d'urbanisme (Titre I, art. 11, 13 et 16), soit 3 056 litres pour cette surface, et se justifie par les points de puisage prévus, quatre WC et un point de puisage pour l'arrosage du jardin, ce dernier appelant une réserve plus importante que pour un usage domestique constant, les besoins d'arrosage culminant en été, lorsque la pluviométrie est la plus faible. La citerne sera équipée d'un trop-plein raccordé au réseau d'égout public.