

Situation du bien Avenue Brugmann 207 – 1050 Ixelles

Demandeurs



Architecte

Ermans & Vokaer Architectes
Avenue du Pont de Luttre 5 – 1190 Forest

Construction d'une cage d'ascenseur en façade arrière d'une maison médicale périnatale

TABLE DES MATIERES

1. Introduction
2. Objet de la demande
3. Description du site
 - 3.1. Le cadre légal
 - 3.2. La parcelle
 - 3.3. L'immeuble existant
4. Programme
5. Description du projet & concept architectural
 - 5.1. Implantation & gabarits
 - 5.1.1. Volumétrie et distribution
 - 5.1.2. Utilisation
 - 5.2. Patrimoine
 - 5.3. Matériaux
 - 5.3.1. Façade arrière
 - 5.3.2. Toitures plates
 - 5.4. PEB
 - 5.4.1. Isolation
 - 5.5. Gestion des eaux pluviales
6. Dérogations

1. INTRODUCTION

Le bâtiment concerné par la présente demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (octroyé en juin 2025) pour le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en une maison médicale périnatale.

Une réunion préliminaire a eu lieu en date du 23 octobre 2025 avec l'ensemble des instances pour présenter le projet en amont et la proposition reprise dans la présente demande tient compte des remarques formulées.

2. OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme a pour objet la construction d'une cage d'ascenseur en façade arrière d'une maison médicale périnatale.

3. DESCRIPTION DU SITE

3.1 Le cadre légal

PRAS > la parcelle est répertoriée en zone d'habitation.

PPAS > elle est reprise dans PPAS Quartier Brugmann - îlots 237, 238, 239

(Quartier de Berkendael - 09/PPAS/167021 - IXE_0028_001_ - - 1969-03-10 - Loi 62 - Arrêté PPAS)

ZICHEE > elle est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

MONUMENTS & SITES > L'immeuble est inscrit à l'inventaire légal des Monuments et Sites du 19 août 2024

3.2 La parcelle

La limite de propriété du demandeur est composée de 3 parcelles cadastrales différentes mais la présente demande ne concerne que la parcelle à rue (310H8).

3.3 L'immeuble existant

L'immeuble existant est inscrit à l'inventaire légal du Patrimoine Architectural de Bruxelles et présente des éléments architecturaux remarquables en façade avant et à l'intérieur du bâtiment.

En revanche, la façade arrière ne présente pas d'élément particulier.



Comme présenté lors de la réunion préliminaire, les espaces intérieurs qui seront impactés par la mise en place du nouvel ascenseur ne comportent pas d'élément de décoration particulier, sauf pour la pièce du rez-de-chaussée, pour laquelle les éléments décoratifs (mobiliers + portes avec vitraux) seront démontés et remis en place dans le cabinet arrière au 3^e étage (voir plan).



4. PROGRAMME

L'immeuble sera occupé par une maison médicale périnatale accompagnant les femmes enceintes pendant et après leur grossesse mais également une patientèle plus âgée qui pourra consulter divers spécialistes présents dans la maison médicale (généralistes, ostéopathes, etc.).

5. DESCRIPTION DU PROJET

5.1. IMPLANTATION & GABARITS

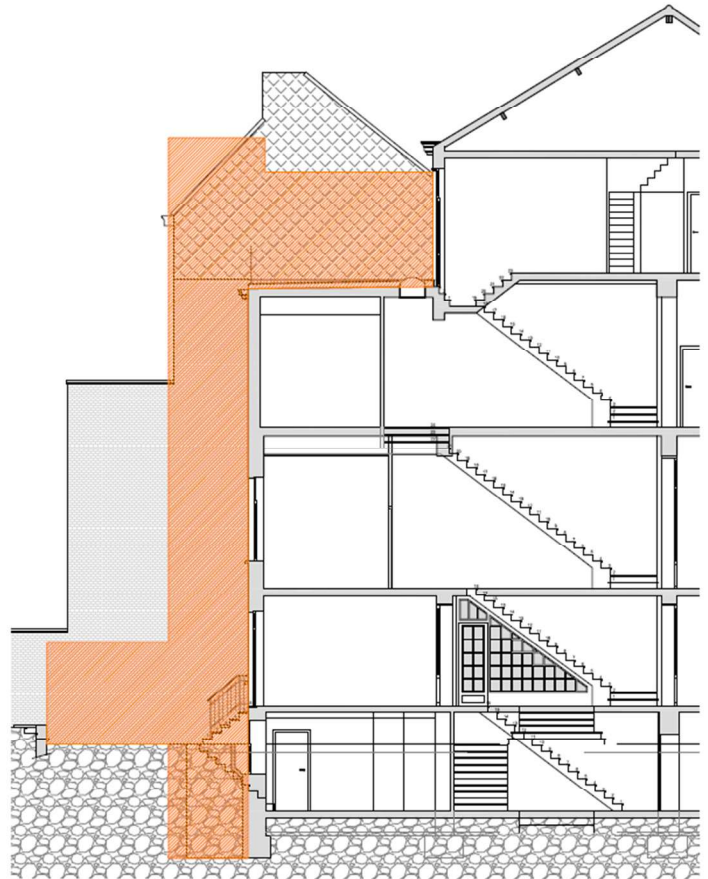
5.1.1 Volumétrie et distribution

La nouvelle cage d'ascenseur sera adossée au mitoyen droit

- Sans en dépasser la limite au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- En dépassant de 13cm au 2^{ème} étage et une partie du 3^{ème} étage (dépasement dû à l'épaisseur d'isolant à placer sur la nouvelle façade pour répondre aux normes PEB) ;
- En dépassant le profil voisin d'une surface de 2,1 m² au 3^{ème} étage.

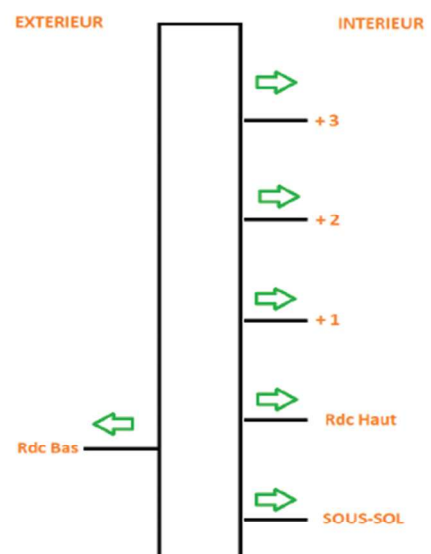
Ce débord est le résultat de la norme technique dictée par les ascensoristes qui impose 350 cm de libre entre le niveau du palier du dernier étage desservi et la dalle béton en tête de la gaine (voir coupe).

Au niveau de la terrasse/cour arrière au rez-de-chaussée, un sas d'accès sécurisé est aménagé, prolongé d'un débordant de toiture aligné au muret existant de la terrasse. Il permet d'être à l'abri de la pluie en rentrant/sortant du sas. Ces aménagements ne dépassent pas du gabarit du mitoyen droit existant.



L'ascenseur a été étudié pour desservir un maximum de niveaux du bâtiment afin d'en maximiser la fonctionnalité :

- Sous-sol
- Niveau intermédiaire = niveau du trottoir, du passage cocher et de la cour arrière pour permettre aux PMR d'accéder aux étages
- Rez-de-chaussée
- Premier étage
- Deuxième étage
- Troisième étage





Afin de répondre à la demande du SIAMU et de conserver une sortie de secours possible vers le jardin à partir de ce niveau partiellement enterré, l'escalier connectant le sous-sol à la cour sera reconstruit au droit de la baie du cabinet arrière du sous-sol.

Compte tenu de la modification de façade au rez-de-chaussée, un nouvel escalier (avec un palier supérieur améliorant le confort à la sortie) est reconstruit pour conserver la sortie de cette pièce vers le jardin.

Ces adaptations permettent de conserver à l'identique les communications existantes entre le bâtiment et les espaces extérieurs, malgré l'ajout de l'ascenseur.



5.1.2 Utilisation

L'ascenseur sera utilisé par les **prestataires**, par une **patientèle périnatale** (les femmes enceintes et les jeunes mamans avec leurs Maxi Cosy pourront accéder à l'ensemble des niveaux comportant des cabinets sans devoir monter ou descendre les hautes volées d'escalier) mais également par une **patientèle moins valide** (personnes âgées, personnes porteuses de handicap, etc.).

Dans le cadre d'un équipement d'intérêt collectif, nous avons également adapté dans la mesure du possible les accès, les sas et les aménagements de niveaux pour permettre aux personnes à mobilité réduite de pouvoir accéder au bâtiment et à 7 de ses cabinets.

Certains petits escaliers internes existants empêchent toutefois l'accessibilité à l'ensemble des locaux.

Un WC tendant aux normes PMR a été aménagé au sous-sol. Avec le rez-de-chaussée (mais où le WC est plus petit), c'est le seul étage disposant de sanitaires qui est accessible aux personnes en chaises roulantes.

5.2. PATRIMOINE

Afin de toucher le moins possible au bâtiment existant et à sa structure, l'implantation du nouvel ascenseur est proposée à l'arrière du volume existant.

Cette configuration permet une possible *réversibilité* de cette nouvelle extension.

Eléments décoratifs intérieurs remarquables (mobilier)

La pièce située au rez-de-chaussée arrière sera celle qui sera le plus impactée par le nouvel ascenseur car un couloir doit être créé pour permettre l'accessibilité de l'ascenseur vers le hall central.

L'ensemble mobilier avec vitraux existant contre le mitoyen droit sera démonté pour être replacé dans le cabinet arrière au 3^e étage.



5.3. MATÉRIAUX

5.3.1. Façade arrière

La façade arrière existante est en crépis clair avec les éléments en pierre bleue apparents.

Nous proposons de recouvrir la cage d'ascenseur avec un cimentage sur isolant qui sera peint dans la même teinte claire que le reste de la façade arrière.

5.3.2. Toitures plates

Les nouvelles toitures plates seront recouvertes de toitures végétalisées extensives.

5.4. PEB

5.4.1. Isolation

La présente proposition est conforme aux normes PEB en vigueur.

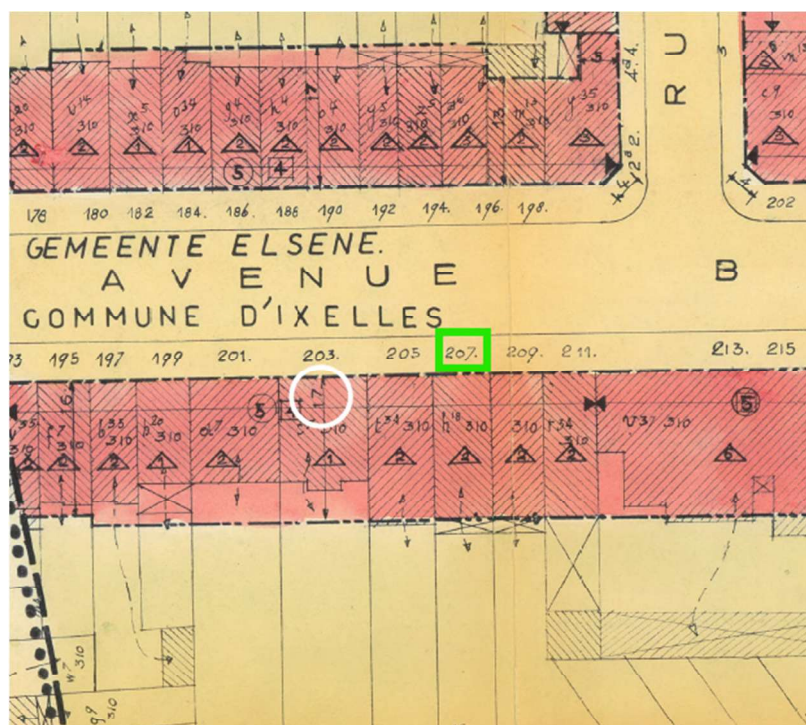
5.5. Gestion des eaux pluviales

Les eaux de pluie récoltées sur les nouvelles toitures plates seront redirigées vers la citerne d'eau de pluie se trouvant dans la cour arrière.

6. DÉROGATIONS

Dérogations au PPAS

PPAS du Quartier de l'avenue Brugmann, relatif aux îlots 237, 238 et 239



➤ Article 4 – Zone de construction fermée

b) Gabarit et implantation :

« Les gabarits d'implantation sont indiqués avec leurs limites maxima au plan de destination n°1847 et au plan des gabarits de hauteur n°1850 ».

Suivant le plan de destination susmentionné, au droit du N°207, la profondeur maximale constructible est de 17m.

Notre projet déroge à ce point car la cage d'ascenseur dépasse cette limite de 1,84 m au sous-sol ; de 3,60 m au rez-de-chaussée ; de 1,89 m aux étages.

Compte tenu du profil mitoyen de droite, nous sollicitons cette dérogation étant donné son impact mineur sur l'environnement bâti.

➤ Article 4 – Zone de construction fermée

f) Combles

« Autant que faire se peut les souches de cheminées, corps d'aéras, cabines d'ascenseurs seront groupés pour être le plus possible en retrait des façades principales et des mitoyens ».

En suivant strictement cette prescription, l'intégration de la cage d'ascenseur **dans** le volume bâti aurait engendré de grosses modifications de la structure et aurait impacté fortement les menuiseries, lambris et décorations intérieures remarquables. Comme discuté en réunion préliminaire, la solution proposée permet de conserver au maximum ces décorations et de limiter au maximum l'impact de la nouvelle construction sur le bâtiment existant (+ possible réversibilité).

Nous sollicitons cette dérogation afin de pouvoir conserver le patrimoine de l'immeuble et n'impacter que la façade arrière qui présente un intérêt patrimonial moindre.



➤ Article 6 – Zone des cours et jardins

a) Aménagement et plantations

« Cette zone est strictement non aedificandi et réservée à l'aménagement des cours et jardins ».

La parcelle présentant de belles largeurs et profondeurs, l'impact de la nouvelle cage d'ascenseur est limité pour la zone de cours et jardins.

L'immeuble conserve une zone de cour confortable et fonctionnelle. Le jardin est – quant à lui – non modifié.



Dérogations au RRU

➤ CHAPITRE 2 : IMPLANTATION ET GABARIT - Section 1 - ARTICLE 4 : PROFONDEUR

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 ».*

Comme expliqué plus haut, afin d'être conforme aux normes PEB actuelles, l'isolation qui recouvrira la nouvelle cage d'ascenseur dépassera de 13cm le profil mitoyen droit, et ce uniquement aux 2^{ème} et 3^{ème} étages.

Comme détaillé plus haut, l'impact de ce petit débord reste mineur compte tenu du contexte bâti.

➤ CHAPITRE 2 : IMPLANTATION ET GABARIT - Section 1 - ARTICLE 6 : LA TOITURE

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. de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.*

L'implantation de la nouvelle cage d'ascenseur à l'emplacement proposé est la solution optimale compte tenu du profil mitoyen droit existant. C'est également l'implantation la moins intrusive pour le bâtiment. La rehausse d'une petite partie du mur mitoyen (2,1m²) est le résultat de la norme technique dictée par les ascensoristes qui impose 350 cm de libre entre le niveau du palier du dernier étage desservi et la dalle béton en tête de la gaine (voir coupe). Le dépassement étant situé au-dessus du niveau de la toiture, son préjudice pour l'immeuble voisin est mineur.