# NOTE D'INTENTION

Rue de Livourne 65, 1050 Ixelles

**Projet:** SENSAS - Régularisation de la destination du commerce de service

Le présent document tient lieu de note explicative du Projet. Cette note permet d'esquisser les principales caractéristiques et choix opérés par le demandeur de permis.

# Situation:




**Adresse**: 65 Rue de Livourne - **Commune:** Ixelles 1050 - **Division:** cadastrale 21447 - **N° de Parcelle:** 334N25

Réunion préalable : Mme Véronique Minne – le 24/10/2025

Le bien concerné est situé au 65 rue de Livourne, dans un quartier urbain dense du haut d'Ixelles, caractérisé par un tissu bâti mixte où cohabitent immeubles résidentiels, commerces et activités de services. Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), le bien est situé en Zone d'habitation, où les commerces et services sont autorisés en rez-de-chaussée. Le bien se trouve également en Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE). Aucun permis d'environnement ni notification PEB n'est requis pour le présent projet.



*Vue aérienne*

# Situation administrative & objet de la demande



Aujourd'hui, la situation de fait correspond à un commerce de services, exploité sous l'enseigne SENSAS, occupant le rez-de-chaussée et une partie des caves. Il s'agit d'un commerce dont l'activité principale consiste en la fourniture de services de loisirs et de divertissement sous forme d'expériences immersives

Description de l'expérience :
SENSAS propose une activité de loisirs et de divertissement intérieur prenant la forme d'un parcours immersif et sensoriel encadré par un game master.
Le parcours de l'expérience dure une à deux heures, et est segmenté en plusieurs ateliers ludiques successifs. Les usagers sont invités à réaliser des ateliers de stimulation des cinq sens, dont certains se déroulent dans l'obscurité.
Les locaux comprennent des espaces d'accueil et de consigne pour le public, des salles thématiques, ainsi qu'un espace dédié aux photographies souvenirs.

Un permis d'urbanisme délivré en 2015 constitue la situation de droit du bien.
La présente note a pour objet de régulariser les aménagements réalisés depuis ce permis de 2015, et de mettre en conformité la façade avant avec les dispositions réglementaires en vigueur.
Aucune modification intérieure soumise à permis d'urbanisme a été faite, seuls des travaux de cloisons légères + décors/scénographie + installations électriques + ventilation/chauffage/refroidissement + sanitaires + mobilier, sans toucher à la structure.

Les documents d'archives ainsi que les échanges avec les services communaux seront intégrés au dossier, afin de reconstituer l'historique des affectations du bien et de documenter l'évolution de ses usages.

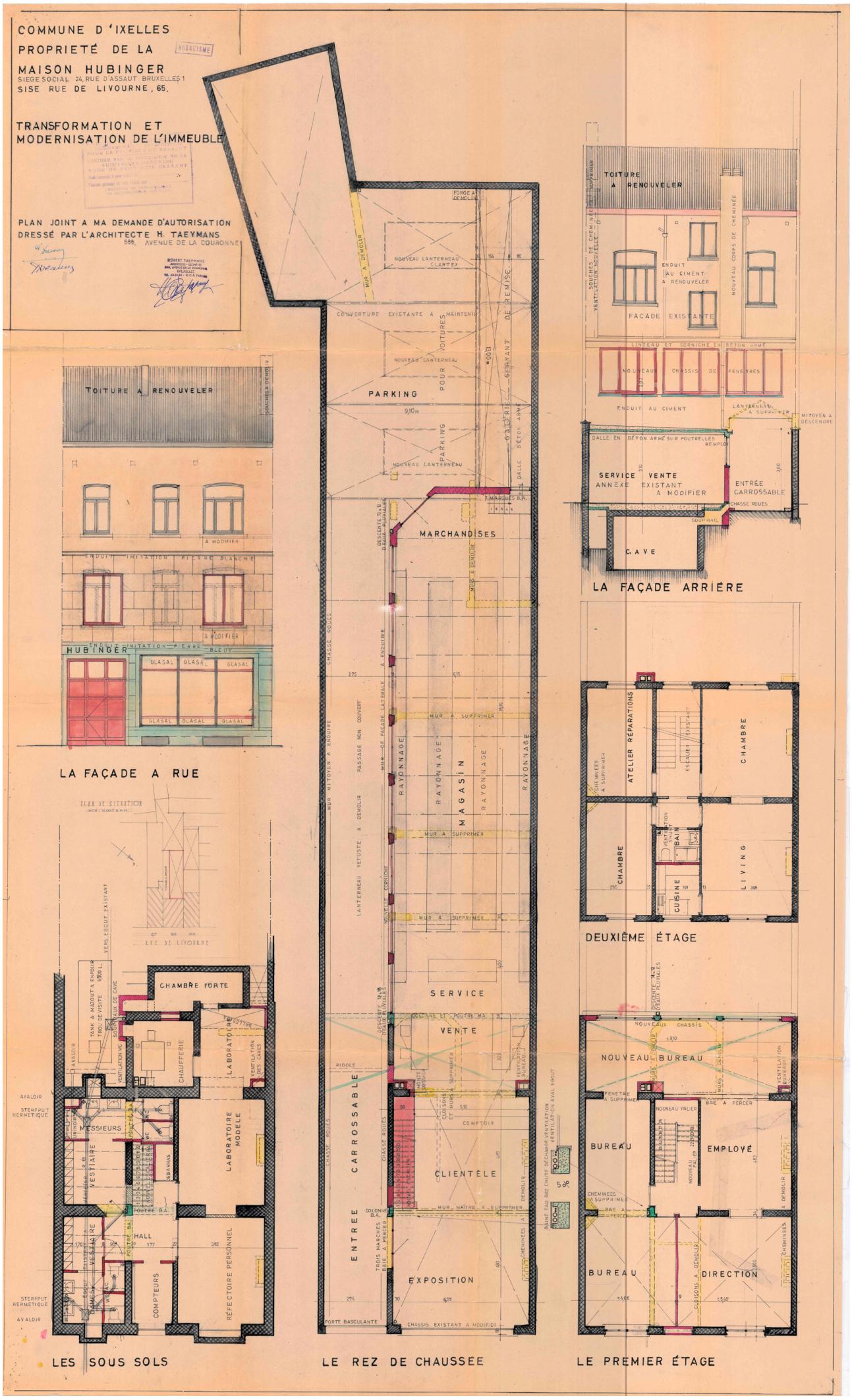
Les principales interventions prévues concernent :
- La mise en conformité de la façade avant, notamment au niveau du rythme des châssis et de la porte d'entrée, aujourd'hui divergents par rapport à la situation de droit ;
- L'adaptation de la vitrine commerciale, afin de garantir un taux de transparence d'au moins 50 %, conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- La régularisation des écarts entre la situation de droit et la situation de fait, au moyen de plans de l'existant.




*Photos de la façade*

# Historique des plans

## 1961



COMMUNE D'IXELLES

PROPRIETE DE LA

MAISON HUBINGER

SIEGE SOCIAL RUE D'ASSAUT, 24, BRUXELLES 1

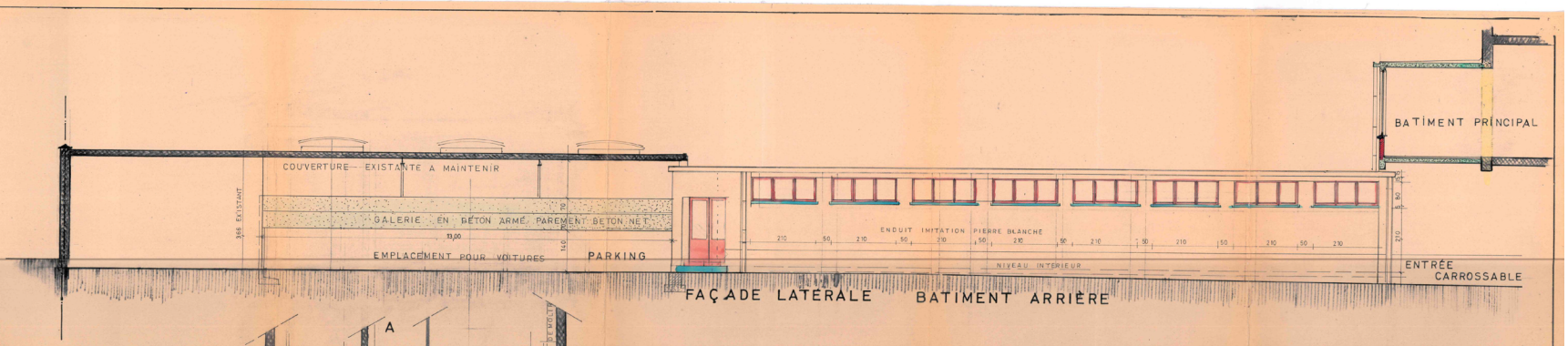
SISE RUE DE LIVOURNE 65

URBANISME

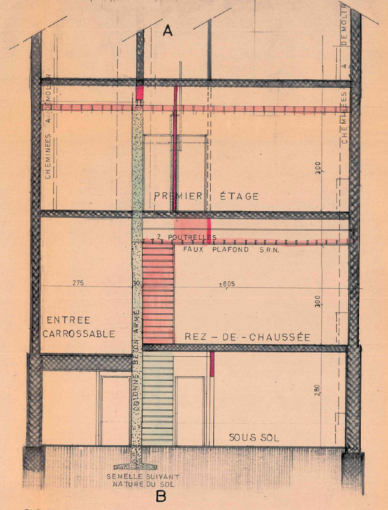
PLAN JOINT A MA DEMANDE
DRESSE PAR L'ARCHITECTE H. TAEYMANS
568, AVENUE DE LA COURONNE

POUR LA PROPRIÉTAIRE

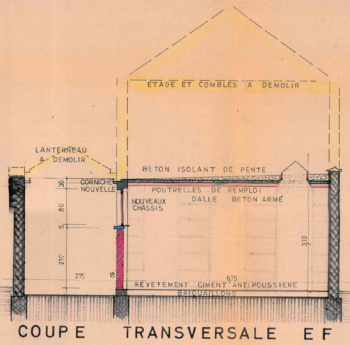
L'ARCHITECTE



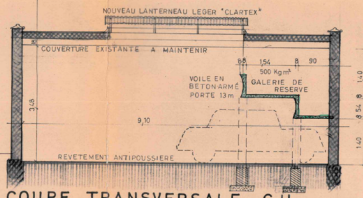

FAÇADE LATÉRALE BATIMENT ARRIÈRE




COUPE TRANSVERSALE CD




COUPE TRANSVERSALE EF

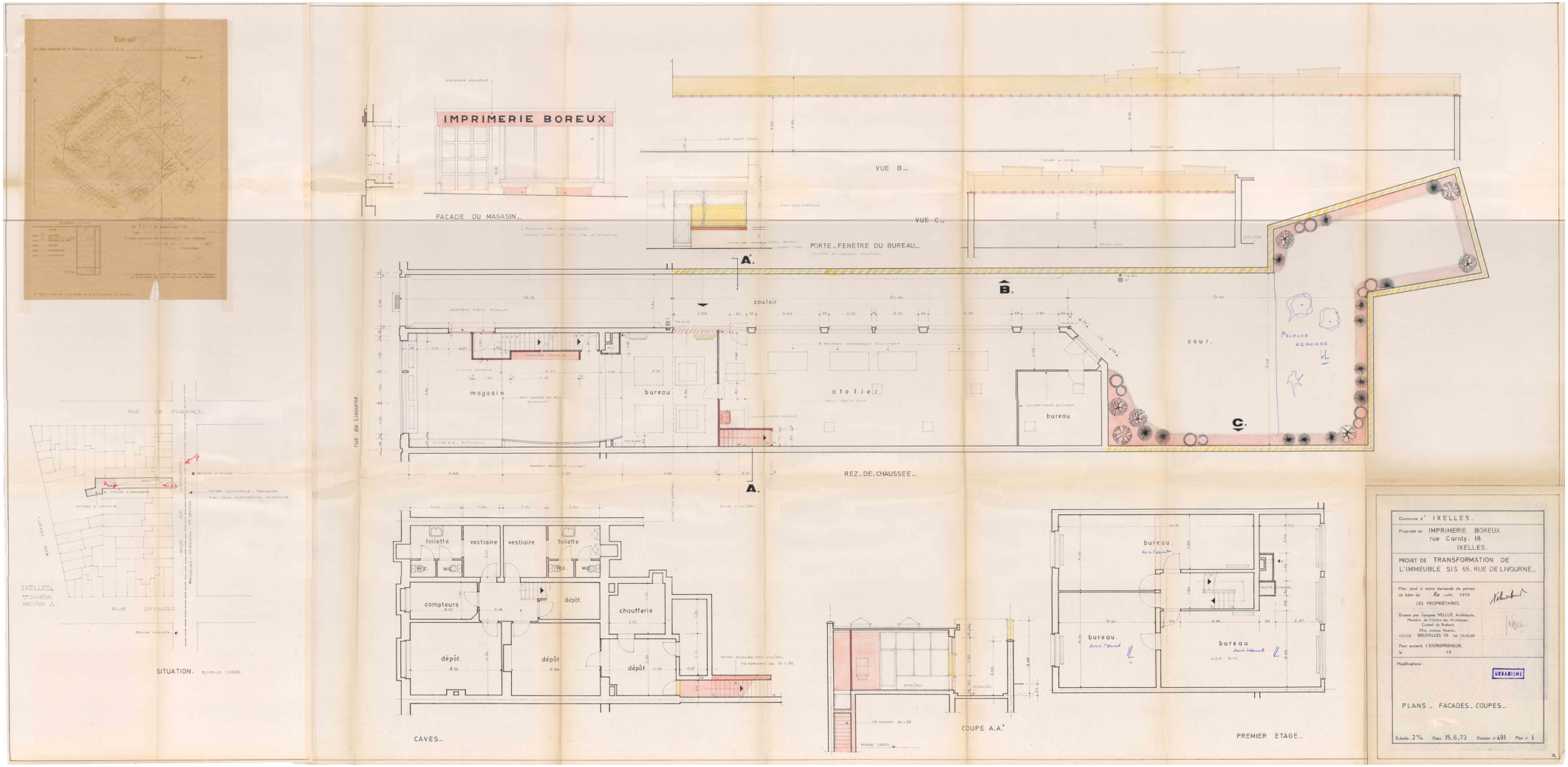



COUPE TRANSVERSALE GH

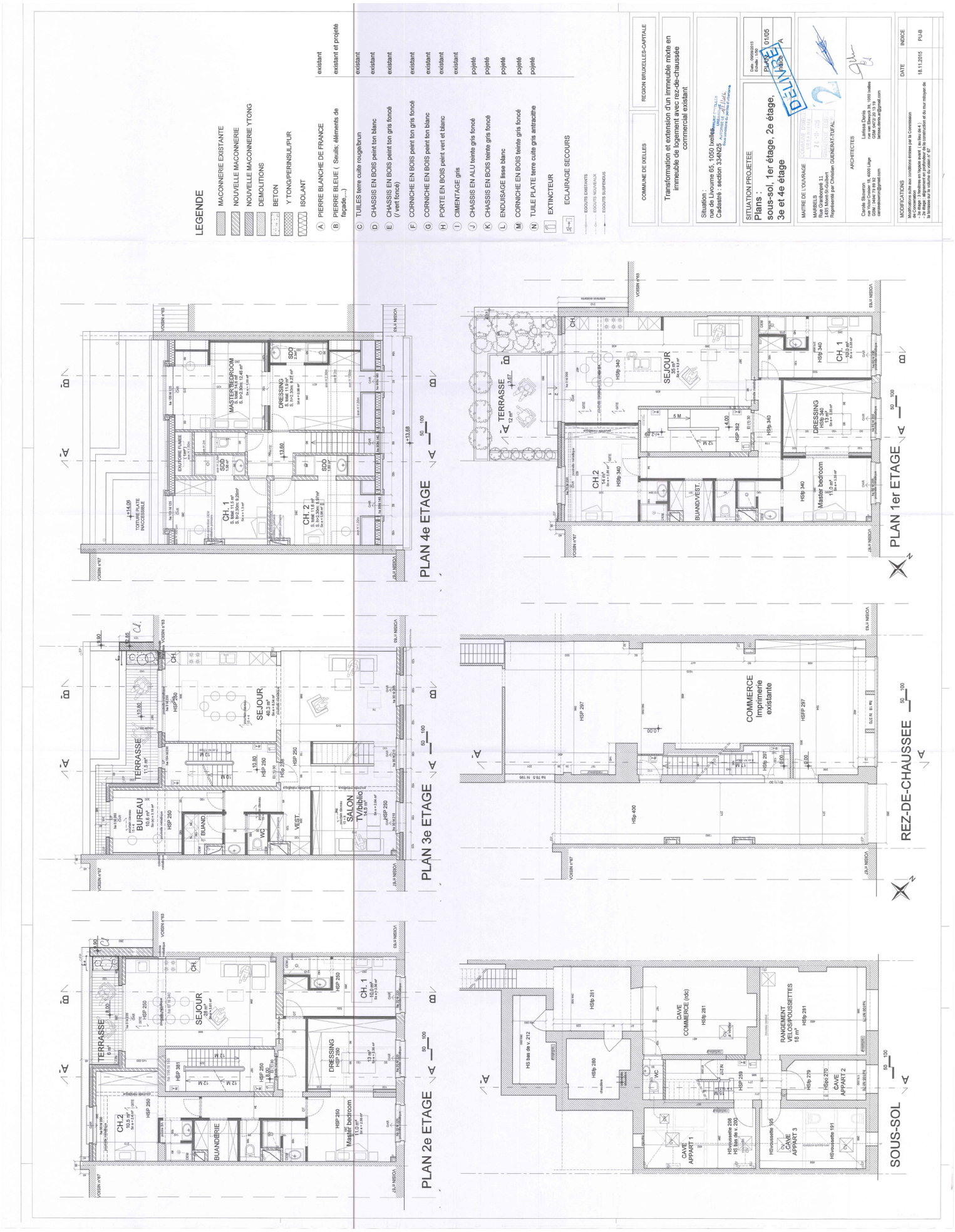


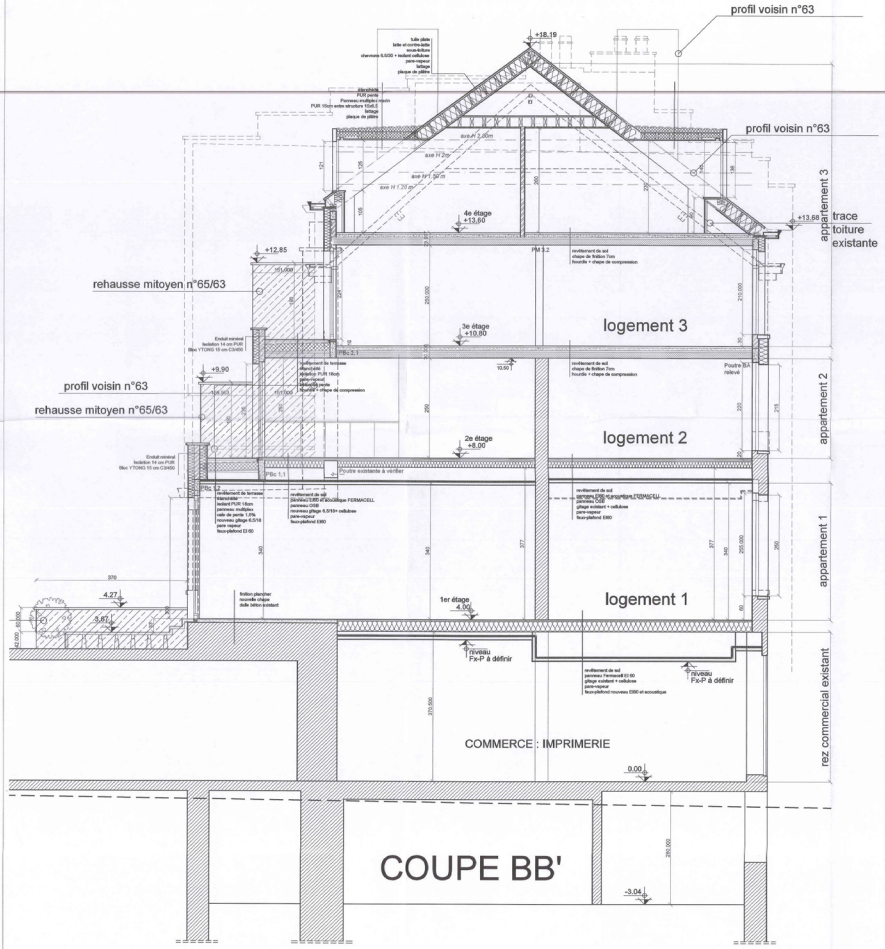

COUPE LONGITUDINALE AB

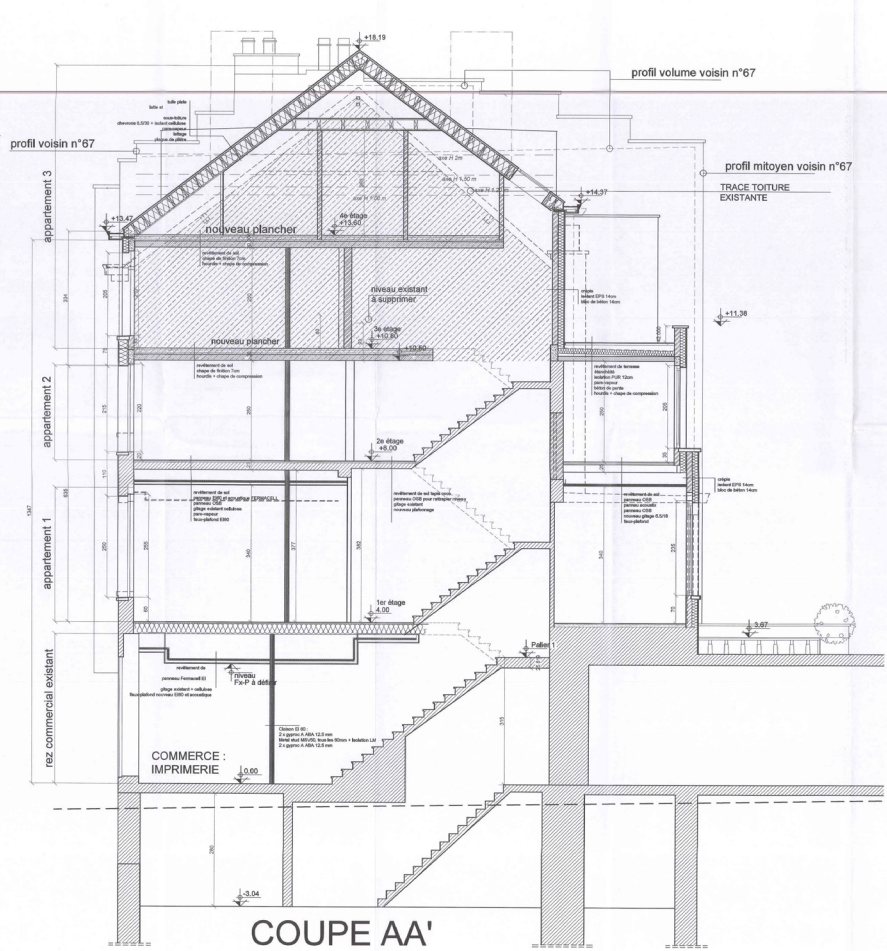
1973


Extrait
IMPRIMERIE BOREUX
FACADE DU MAGASIN..
VUE B..
VUE C..
PORTE-FENETRE DU BUREAU..
couloir
magasin
bureau
atelier
bureau
cour.
PELOUSE ARBOREE
rue de Livourne
REZ-DE-CHAUSSEE..
toilette
vestiaire
vestiaire
toilette
compteurs
dépôt.
chaufferie
dépôt.
dépôt.
dépôt.
CAVES..
COUPE A.A'
bureau.
bureau.
bureau
PREMIER ETAGE..
RUE DE FLORENCE
RUE DE LIVOURNE
RUE DE PLOEGZ
IXELLES
3ème DIVISION
SECTION A.
SITUATION.
Commune d' IXELLES.
Propriété de IMPRIMERIE BOREUX
rue Caroly. 18.
IXELLES.
PROJET DE TRANSFORMATION DE L'IMMEUBLE SIS 65, RUE DE LIVOURNE..
Plan joint à notre demande de permis de bâtir du 26 juin 1973
LES PROPRIETAIRES.
Dressé par Jacques VELLUT, Architecte,
Membre de l'Ordre des Architectes,
Conseil du Brabant.
URBANISME
PLANS - FACADES - COUPES..
Echelle 2 m/m Date 15.6.73 Dossier n° 491 Plan n° 1

# 2015


LEGENDE
MACONNERIE EXISTANTE
NOUVELLE MACONNERIE
NOUVELLE MACONNERIE YTONG
DEMOLITIONS
BETON
Y TONG/PERINSULFUR
ISOLANT
A PIERRE BLANCHE DE FRANCE existant
B PIERRE BLEUE ( Seuils, éléments de façade...) existant et projeté
C TUILES terre cuite rouge/brun existant
D CHASSIS EN BOIS peint ton Blanc existant
E CHASSIS EN BOIS peint ton gris foncé (/ vert foncé) existant
F CORNICHE EN BOIS peint ton gris foncé existant
G CORNICHE EN BOIS peint ton blanc existant
H PORTE EN BOIS peint vert et blanc existant
I CIMENTAGE gris existant
J CHASSIS EN ALU teinté gris foncé projeté
K CHASSIS EN BOIS teinté gris foncé projeté
L ENDUISAGE lisse blanc projeté
M CORNICHE EN BOIS teinte gris foncé projeté
N TUILE PLATE terre cuite gris anthracite projeté
EXTINCTEUR
ECLAIRAGE SECOURS
EGOUTS EXISTANTS
EGOUTS NOUVEAUX
EGOUTS SUSPENDUS
COMMUNE DE IXELLES
REGION BRUXELLES-CAPITALE
Transformation et extension d'un immeuble mixte en immeuble de logement avec rez-de-chaussée commercial existant
Situation :
rue de Livourne 65, 1050 Ixelles
Cadastré : section 334N25
SITUATION PROJETEE
Plans :
sous-sol, 1er étage, 2e étage, 3e et 4e étage
Date : 09/02/2015
Echelle : 1/50
PLANS 01/05
Indice A
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME
MAITRE DE L'OUVRAGE
MARBELS
Rue de Soignes 11
1495 Mont-St-Guibert
Représenté par Christian GUENERAT-TIUFAL
ARCHITECTES
Carole Slouvenon
rue Victor Crabbe 18, 4000 Liège
GSM : 0477/22 73 33
carolesiouvenon@gmail.com
Larissa Denis
rue van Elewyck 39, 1050 Ixelles
GSM : 0496/72 13 58
larissa.denis.ar@gmail.com
MODIFICATIONS
DATE
INDICE
Modification des conditions émises par la Commission de Concertation
- 2e étage : alignement en profondeur de la construction et du mur mitoyen de la terrasse sur le volume du «bleu» n° 67
18.11.2015
PU-B
PLAN 4e ETAGE
PLAN 3e ETAGE
PLAN 2e ETAGE
PLAN 1er ETAGE
REZ-DE-CHAUSSEE
SOUS-SOL
TERRASSE
SEJOUR
CH. 1
CH. 2
DRESSING
Master bedroom
BUANDERIE
BUREAU
SALON TV/biblio
COMMERCE Imprimerie existante
CAVE COMMERCE (rdc)
RANGEMENT VELOS/POUSSETTES
CAVE APPART 1
CAVE APPART 2
CAVE APPART 3




## LEGENDE

- MACONNERIE EXISTANTE
- NOUVELLE MACONNERIE
- DEMOLITIONS
- BETON
- Y TONG/PERINSUL
- ISOLANT

| | | |
|---|---|---|
| A | PIERRE BLANCHE DE FRANCE | existant |
| B | PIERRE BLEUE ( Seuils, éléments de façade,...) | existant et projeté |
| C | TUILES terre cuite rouge/brun | existant |
| D | CHASSIS EN BOIS peint ton blanc | existant |
| E | CHASSIS EN BOIS peint ton gris foncé (/ vert foncé) | existant |
| F | CORNICHE EN BOIS peint ton gris foncé | existant |
| G | CORNICHE EN BOIS peint ton blanc | existant |
| H | PORTE EN BOIS peint vert et blanc | existant |
| I | CIMENTAGE gris | existant |
| J | CHASSIS EN ALU teinte gris foncé | pojeté |
| K | CHASSIS EN BOIS teinte gris foncé | pojeté |
| L | ENDUISAGE lisse blanc | pojeté |
| M | CORNICHE EN BOIS teinte gris foncé | pojeté |
| N | TUILE PLATE terre cuite gris antracithe | pojeté |

EXTINCTEUR

ECLAIRAGE SECOURS

COMMUNE DE IXELLES | REGION BRUXELLES-CAPITALE

Transformation et extension d'un immeuble mixte en immeuble de logement avec rez-de-chaussée commercial existant

Situation :
rue de Livourne 65, 1050 Ixelles
Cadastré : section 334N25

COMMUNE D'IXELLES URBANISME AUTORISE LE ../../2016 Sous conditions du permis d'urbanisme

DÉLIVRÉ

SITUATION PROJETEE
Coupe AA'
Coupe BB'

COMMUNE D'IXELLES URBANISME 22-11-2016

Date : 09/09/2015
Echelle : 1/50

| | |
|---|---|
| PLAN | 02/05 |
| indice | A |

MAITRE DE L'OUVRAGE

MARBELS
Rue Granbonpré 11
1435 Mont-St-Guibert
Représenté par Christian GUENERAT-TUFAL

ARCHITECTES

Carole Skowron
rue Victor Croisier 16, 4000 Liège
GSM : 0494/ 79 89 92
caroleskowron@gmail.com

Larissa Denis
rue van Elewyck 39, 1050 Ixelles
GSM :0472/ 20 13 19
larissa.denis.ar@gmail.com

| MODIFICATIONS | DATE | INDICE |
|---|---|---|
| Modifications suite aux conditions émises par la Commission de Concertation<br>- 3e étage : 3 fenêtres en façade avant ( au lieu de 4 )<br>- 2e étage : alignement en profondeur de la construction et du mur mitoyen de la terrasse sur le volume du voisin n° 67 | 18.11.2015 | PU-B |




ELEVATION FACADE AVANT




ELEVATION FACADE ARRIERE

## LEGENDE

| | | |
|---|---|---|
| A | PIERRE BLANCHE DE FRANCE | existant |
| B | PIERRE BLEUE ( Seuils; éléments de façade,...) | existant et projet |
| C | TUILES terre cuite rouge/brun | existant |
| D | CHASSIS EN BOIS peint ton blanc | existant |
| E | CHASSIS EN BOIS peint ton gris foncé (/ vert foncé) | existant |
| F | CORNICHE EN BOIS peint ton gris foncé | existant |
| G | CORNICHE EN BOIS peint ton blanc | existant |
| H | PORTE EN BOIS peint vert et blanc | existant |
| I | CIMENTAGE gris | existant |
| J | CHASSIS EN ALU teinte gris foncé | projeté |
| K | CHASSIS EN BOIS teinte gris foncé | projeté |
| L | ENDUISAGE lisse blanc | projeté |
| M | CORNICHE EN BOIS teinte gris foncé | projeté |
| N | TUILE PLATE terre cuite gris antracithe | projeté |

EXTINCTEUR

ECLAIRAGE SECOURS

COMMUNE DE IXELLES

REGION BRUXELLES-CAPITALE

Transformation et extension d'un immeuble mixte en immeuble de logement avec rez-de-chaussée commercial existant

Situation :
rue de Livourne 65, 1050 Ixelles
Cadastré : section 334N25

SITUATION PROJETEE
ELEVATIONS
façade avant
façade arrière

Date : 09/09/2015
Echelle : 1/50

PLAN 03/05

indice A

DÉLIVRÉ

COMMUNE D'IXELLES
URBANISME
AUTORISE LE 21/12/15
Sous conditions du permis d'urbanisme

MAITRE DE L'OUVRAGE

MARBELS
Rue Granbonpré 11
1435 Mont-St-Guibert
Représenté par Christian GUENERAT-TUFAL

ARCHITECTES

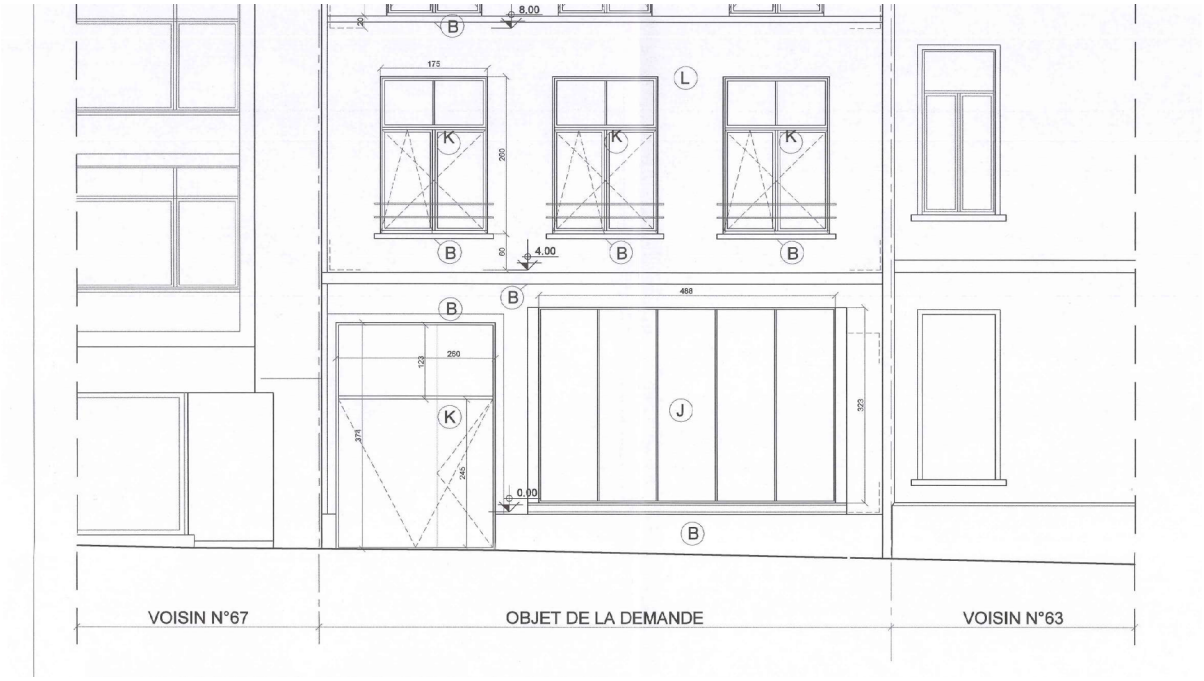
Carole Skowron
rue Victor Croisier 18, 4000 Liège
GSM : 0494/ 79 89 92
caroleskowron@gmail.com

Larissa Denis
rue van Elewyck 39, 1050 bxelles
GSM :0472/ 20 13 19
larissa.denis.ar@gmail.com

| MODIFICATIONS | DATE | INDICE |
|---|---|---|
| Modifications suite aux conditions émises par la Commission de Concertation<br>- 3e étage : 3 fenêtres en façade avant ( au lieu de 4 )<br>- 2e étage : alignement en profondeur de la construction et du mur mitoyen de la terrasse sur le volume du voisin n° 67 | 18.11.2015 | PU-B |

# Mise en conformité de la façade avant

Le permis de 2015 constitue la situation de droit, illustrant une façade commerciale avec une composition de châssis divisé en 5.




Les modifications intervenues après 2015, visibles sur les photographies comparatives, montrent que la division d'origine des châssis a été légèrement adaptée. La composition générale de la vitrine a été conservée, les montants ont été affinés, et la partie haute des châssis, initialement réalisée en bois plein, a été remplacée par du vitrage.





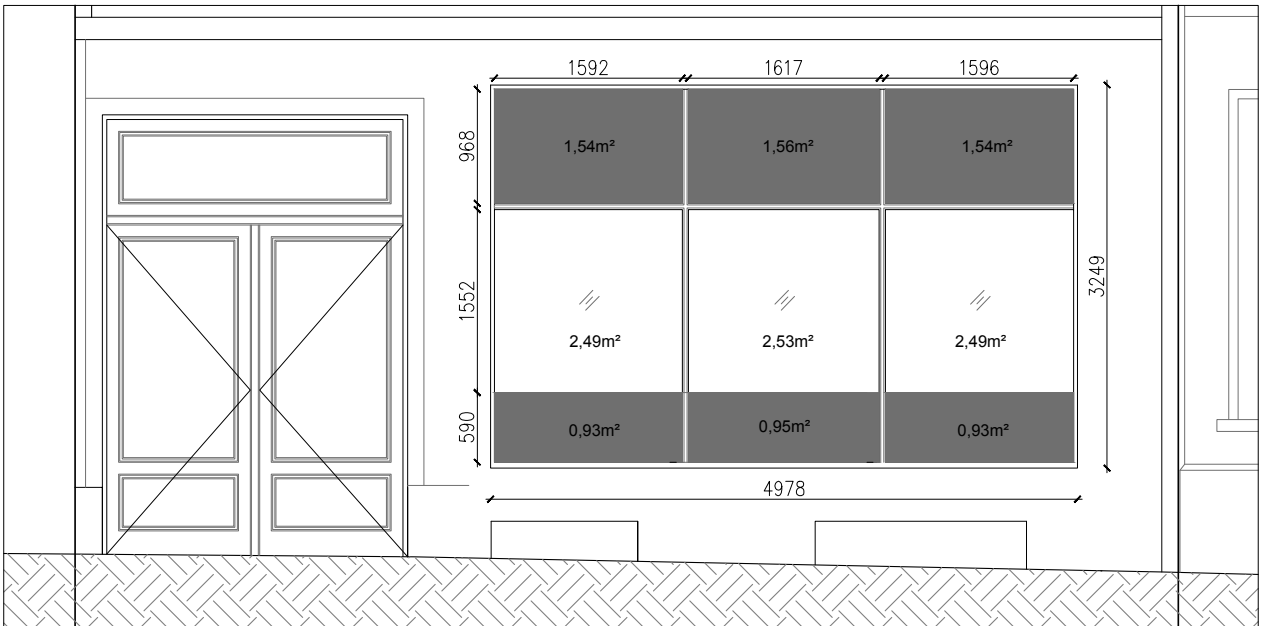


Ces ajustements n'ont pas modifié le gabarit ni la structure du bâtiment, mais révèlent une différence entre le dessin du permis de 2015 et la situation de fait actuelle, ce qui justifie une régularisation urbanistique afin d'aligner la façade sur son état réel.

La situation actuelle, telle qu'observée sur site, présente une vitrine commerciale qui conserve la structure générale d'origine, mais dont certaines proportions et finitions ont été légèrement adaptées au fil du temps.




La surface totale vitrée de la vitrine est de 14,96 m², tandis que la surface occupée par les stickers décoratifs apposés sur les vitrages est de 7,45 m², soit moins de 50 % de la surface totale.
Cette proportion respecte donc la réglementation en vigueur, garantissant une transparence suffisante et une perception claire de l'activité intérieure depuis l'espace public.



# Historique des échanges avec les services communaux

Dans le cadre du suivi administratif du bien situé au 65 rue de Livourne à Ixelles, plusieurs échanges ont eu lieu avec les services communaux d'urbanisme et de la cellule commerce.
Le présent historique vise à clarifier la chronologie de ces échanges et à expliquer les circonstances ayant conduit à l'introduction d'une demande de régularisation.
L'ensemble des courriels et documents échangés avec la commune est reproduit a la suite, afin d'apporter la transparence nécessaire sur l'évolution du dossier.

## Juillet 2024 — Renseignement urbanistique

La commune confirme la destination du bien en "commerce", conformément à la situation observée sur place.

## Février 2025 — Discussion avec la cellule commerce

La cellule commerce confirme avoir émis un avis favorable sur le projet, validant l'occupation du rez-de-chaussée comme commerce de services, sans nécessité d'introduire un permis d'urbanisme.

## Juillet 2025 — Réévaluation de la position communale

Après réexamen du dossier, la cellule commerce revient sur son avis initial et indique que l'introduction d'un permis d'urbanisme est requise pour régulariser la situation existante.

## Septembre 2025 — Demande d'éclaircissement a la cellule de commerce

Suite à ce revirement, une demande d'explication est adressée à la cellule commerce afin de comprendre les motifs du changement de position.

## Octobre 2025 — Réunion préparatoire avec la commune (résumé de la reunion)

Une réunion entre l'architecte et les services communaux est organisée pour préparer la demande de régularisation, clarifier la situation de droit et définir le contenu du dossier de permis à introduire.