Note explicative: centre esthétique Firmin Lecharlier, 108 à 1090 Jette

Demandeur: SAMA Developpements, SRL - Mr Abo Loghod Ahmad.
Adresse demandeur : Ch. Romaine, 803 à 1020 Bruxelles.

Site du projet :
Le bien concerné par la demande de permis se situe à l'adresse Firmin Lecharlier, 108 au-dessus du nouveau centre Welness CALM SPA.

Historique:
Le bâtiment arrière (Loft 3 chambres) a déjà fait l'objet de 2 demandes de permis d'urbanisme précédentes par le propriétaire qui n'ont pas abouties.

Justification de la demande :
Le propriétaire exploite depuis 2021 le centre Calm Spa SPA 2 et vient de finaliser cette année le SPA 1 marquant la réception du projet enfin abouti et terminé.
La clientèle est bien présnete et la qualité des lieux est exemplaire pour la commune de Jette.

Le propriétaire fait face actuellement à une demande croissante de sa clientèle pour les soins esthétiques à savoir les massages thérapeutiques, les gommages corporels, les soins visage, etc…
Pour rappel la première activité de Sama developpements, SRL étaient bien orientées sur les soins esthétiques généraux.

Les demandes précédentes pour la création d'un Hamam sur la plate-forme attenante au Loft n'ayant pas abouties, Mr. Abo Loghod Ahmad désire affecter le Loft existant 3 chambres en un centre esthétique pour sa clientèle afin de répondre à la demande de ses clients.
Pour Mr.Loghod, l'affectation logement n'a plus de sens au regard du développement de ses activités professionnelles dans le bâtiment.

Projet:
Le nouveau projet prendra place à la place du Loft existant 3 chambres sans aucunes modifications intérieures ni extensions de surface.
La cuisine existante sera conservée pour le personnel et pour pouvoir servir un rafraîchissement aux client.
La salle-de-bain sera conservée pour permettre aux clients de se laver après un gommage ou un massage.

Une attention acoustique particulière sera apportée au niveau du mitoyen de droite (N°106) qui sera isolé entièrement avec une double-cloison acoustique « Acoustix » Pan-terre très performante.
Pour rassurez le voisinage, rappelons que les activités d'un centre esthétique ne génèrent aucune nuisance en matière de bruit car par définition les soins esthétiques sont des activités très calmes.

L'activité de « centre esthétique » ne portera pas sur les activités de traitement des ongles (vernis, French, etc…) et/ou sur l'utilisation de produits de type toxique et donc aucune machine de traitement d'air ne sera nécessaire pour l'activité qui se veut 100% naturelle.

Maisin architects, sprl - Bureau d'Architecture
Rue de Stassart, 59 (bte 11) – 1050 Ixelles
Tél-fax: 02/660 70 60 - Mobile: 0475/74 83 32 - Mail: maisinarchitects@gmail.com Collaborateurs : Tanguy Maisin - Martin Plancqueel – Marie-Jo Akar.

Gabarit
Nous conservons le gabarit général du bâtiment existant R+1 sans aucun ajout de volume.
Aucun M2 n'est ajouté au bâtiment existant.

Toitures et terrasses:
Les toitures existantes sont actuellement toutes équipées de panneaux solaires performants affectés au CALM Spa afin de limiter l'empreinte écologique du centre.

Matériaux de façades :
Les matériaux des façades existantes sont conservés.

Dérogations :
Nous relevons les dérogations existantes :

- *RRU, Titre II, Article 4*
- *RRU, Titre II, Article 6*

Il est à noter que le bâtiment Loft est une situation autorisée par permis et que les dérogations ont été acceptées à l'époque.

Conclusion :
Le projet de changement d'affectation du Loft 3 chambres en centre esthétique est tout à fait légitime et correspond à l'extension des activités de Sama Développements, SRL.
Cette activité se veut par définition calme et zen.

Nous espérons un avis favorable de la commission de concertation.

Pour Maisin Architects, sprl
T.Maisin, Architecte

12/02/2025



ARCHITECTS

Maisin architects, sprl - Bureau d'Architecture
Rue de Stassart, 59 (bte 11) – 1050 Ixelles
Tél-fax: 02/660 70 60 - Mobile: 0475/74 83 32 - Mail: maisinarchitects@gmail.com Collaborateurs : Tanguy Maisin - Martin Plancqueel – Marie-Jo Akar.