

NOTE EXPLICATIVE

PROJET :
TRANSFORMER UN IMMEUBLE À USAGE MIXTE, CHANGER L'UTILISATION DU COMMERCE EXISTANT ET LA DESTINATION DE L'ATELIER EN COMMERCE DE SERVICES ORIENTÉ VERS LE BIEN-ÊTRE AVEC CONSOMMATION SUR PLACE ACCESSOIRE, ÉTENDRE LE COMMERCE DE SERVICES AU PREMIER ÉTAGE, RÉORGANISER LE LOGEMENT TRIPLEX EXISTANT DÉDIÉ AU COMMERCE EN DEUX LOGEMENTS DISTINCTS ET MODIFIER LA FAÇADE AVANT.

ADRESSE :
CHAUSSÉE D'IXELLES, 341
IXELLES, 1050

MAÎTRE D'OUVRAGE :

OBJET DE LA DEMANDE :
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME
DATE : 05/10/2026^

LES BAINS DE FLAGEY

1. OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation d'un immeuble à usage mixte situé au 341 chaussée d'Ixelles à 1050 Ixelles, anciennement occupé notamment par la boulangerie-pâtisserie Vermeulen.

La demande vise principalement à :

- changer l'utilisation du commerce de vente de biens existant au rez-de-chaussée avant en commerce de services orienté vers le bien-être, avec consommation sur place accessoire ;
- changer l'affectation de l'ancien atelier situé au rez-de-chaussée arrière en commerce de services orienté vers le bien-être ;
- relier les volumes avant et arrière par un nouveau passage intérieur couvert ;
- étendre le commerce de services au premier étage par l'aménagement de salles polyvalentes ;
- réorganiser le logement triplex existant aux étages supérieurs en deux logements distincts ;
- modifier et rénover la façade avant et sa devanture commerciale ;
- procéder aux adaptations intérieures, structurelles, techniques et environnementales nécessaires à la nouvelle exploitation.

2. SITUATION EXISTANTE ET CONTEXTE URBAIN

L'immeuble s'inscrit dans le tissu urbain dense et continu de la chaussée d'Ixelles, à proximité immédiate de la place Flagey.

Au PRAS, le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

L'immeuble est par ailleurs inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier depuis le 19 août 2024.

La situation existante comprend :

- au rez-de-chaussée avant : un commerce de vente de biens ;
- au rez-de-chaussée arrière : un ancien atelier ;
- aux étages : un logement organisé actuellement sous forme de triplex ;
- entre les deux volumes bâtis : une zone de cour et jardin ;
- en sous-sol : des caves et locaux techniques.

Le plan existant identifie notamment le commerce avant, l'atelier arrière ainsi qu'un jardin d'environ 25,7 m².

Le projet vise à réactiver durablement un immeuble existant et actuellement inoccupé depuis plus de 12 ans, par l'implantation d'une activité compatible avec le caractère commercial de cette portion de la chaussée d'Ixelles, tout en maintenant et renforçant la fonction résidentielle aux étages.



3. PROGRAMME PROJETÉ AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Le projet prévoit l'installation d'un établissement consacré principalement à des activités de sauna et de bains froids, organisées notamment sous forme de séances encadrées.

Le volume avant accueille principalement :

- l'entrée et la réception ;
- un espace d'attente et de détente ;
- les vestiaires et casiers ;
- les sanitaires ;
- les locaux nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

Le volume arrière accueille principalement :

- un sauna ;
- quatre bains froids ;
- des espaces de repos ;
- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.

La note environnementale précise que le sauna constitue l'activité principale et que les bains froids constituent une activité complémentaire intégrée aux séances.

Fréquentation et fonctionnement

L'activité fonctionne principalement sur réservation et sous forme de séances à fréquentation contrôlée.

Les groupes peuvent varier d'une personne à un maximum ponctuel de 25 participants. La fréquentation habituelle sera toutefois sensiblement inférieure à cette capacité maximale.

Les arrivées sont échelonnées : les participants sont invités à se présenter environ quinze minutes avant le début de leur séance. L'espace d'accueil permet l'attente à l'intérieur du bâtiment et évite les regroupements sur le trottoir.

Les heures d'ouverture de l'établissement sont prévues entre 7 h et 22 h, les séances ayant principalement lieu en semaine entre 17 h et 21 h.



Exemple de programmes similaires

4. CONSOMMATION SUR PLACE ACCESSOIRE

L'espace d'accueil situé à l'avant du rez-de-chaussée permet aux participants de se reposer et de se réhydrater avant ou après les séances.

Une offre limitée de boissons non alcoolisées, thé, café et produits accessoires peut y être proposée.

Cette consommation sur place demeure strictement accessoire à l'activité principale de commerce de services orienté vers le bien-être et ne constitue ni un restaurant, ni un café, ni un établissement Horeca autonome.

La fonction de cet espace est avant tout liée à l'accueil, à l'attente et à la récupération des participants à l'issue des séances. La note environnementale confirme notamment qu'aucun alcool n'est servi et que l'ambiance recherchée est calme et orientée vers la détente.

IMAGES D'AMBIANCES COMMERCE



Reca avec mezzanine





Zone sauna / bains (images Contrast)

5. LIAISON ENTRE LES BÂTIMENTS ET PROTECTION DE L'INTÉRIEUR D'ÎLOT

Une des principales interventions architecturales consiste à créer un passage couvert reliant directement le volume avant au volume arrière.

Ce passage présente une largeur d'environ 2,50 m, une longueur d'environ 5,00 m et une hauteur d'environ 3,00 m. Il est implanté exclusivement au rez-de-chaussée.

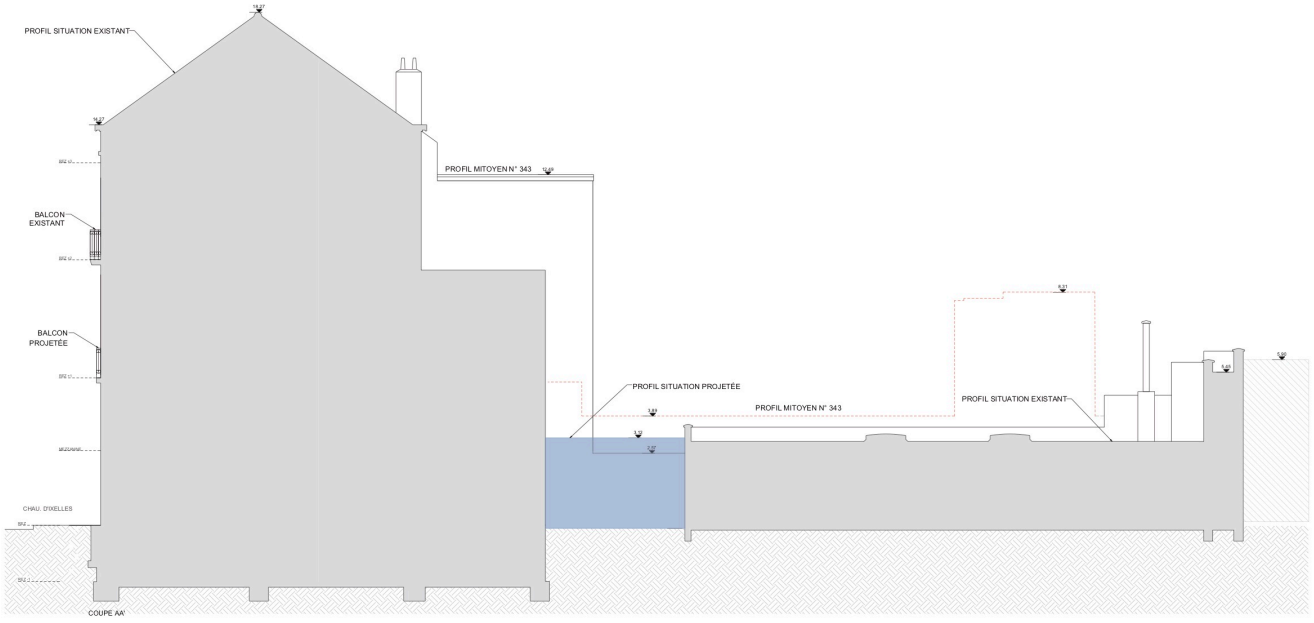
Son gabarit demeure particulièrement bas et se situe sous le niveau du mur mitoyen voisin existant. Il n'entraîne dès lors ni création de vues vers les propriétés voisines, ni incidence significative sur leur ensoleillement.

Au-delà de sa fonction distributive, cette intervention constitue une mesure importante de protection de l'intérieur d'îlot contre les nuisances liées à l'exploitation.

L'ensemble du parcours des utilisateurs entre la réception, les vestiaires, les douches, le sauna et les bains froids s'effectue à l'intérieur de volumes fermés. La note environnementale confirme que les douches sont placées dans un espace entièrement couvert reliant les vestiaires aux espaces de sauna et de bains froids.

Le jardin ne fait pas partie du parcours des visiteurs et demeure inaccessible au public pendant les séances.

Cette disposition évite les circulations, attentes, conversations ou regroupements de clientèle à l'air libre et contribue directement à préserver la tranquillité des logements voisins.



COUPE DE PROFIL

6. PRÉSERVATION DE LA PLEINE TERRE ET VÉGÉTALISATION

Malgré la réalisation du passage couvert, le projet maintient une zone de jardin en pleine terre d'environ 15 m², correspondant à une surface approximative de 3,00 × 5,00 m.

Cette zone est maintenue non bâtie, perméable et végétalisée.

L'article 13 du Titre I du RRU prévoit que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface, en pleine terre et plantée.

Le projet veille ainsi à limiter l'imperméabilisation de la parcelle et à conserver une zone végétalisée significative en intérieur d'îlot.

7. TOITURES VÉGÉTALISÉES ET AMÉLIORATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet prévoit une végétalisation importante des toitures plates.

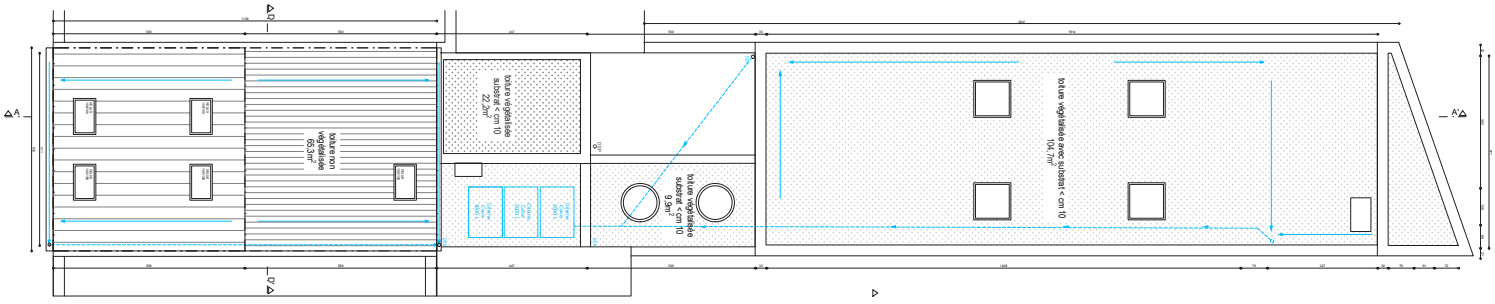
Les plans projetés renseignent :

- environ 104,7 m² de toiture végétalisée ;
- environ 22,2 m² de toiture végétalisée complémentaire ;
- soit environ 126,9 m² de toitures végétalisées au total ;
- environ 65,3 m² de toiture non végétalisée, notamment en raison des contraintes fonctionnelles et techniques.

Ces interventions participent à :

- la temporisation des eaux pluviales ;
- la réduction de la surchauffe ;
- l'amélioration du microclimat de l'intérieur d'îlot ;
- l'amélioration de la biodiversité ;
- l'amélioration paysagère des vues depuis les étages voisins.

Elles participent plus largement à l'amélioration des qualités environnementales d'une parcelle existante située dans un tissu urbain dense.



Plan toiture végétalisées / d'egouttage

8. PREMIER ÉTAGE – SALLES POLYVALENTES

Le premier étage est intégré au commerce de services et accueille deux espaces polyvalents complémentaires à l'activité principale.

Ces espaces sont destinés à des activités calmes liées au bien-être, à la préparation, à l'accompagnement ou à des activités collectives compatibles avec la fonction principale.

Ils ne constituent pas une activité commerciale autonome indépendante du commerce du rez-de-chaussée.

L'accès au commerce du premier étage est organisé indépendamment des deux logements situés aux niveaux supérieurs.

9. RÉORGANISATION DES LOGEMENTS

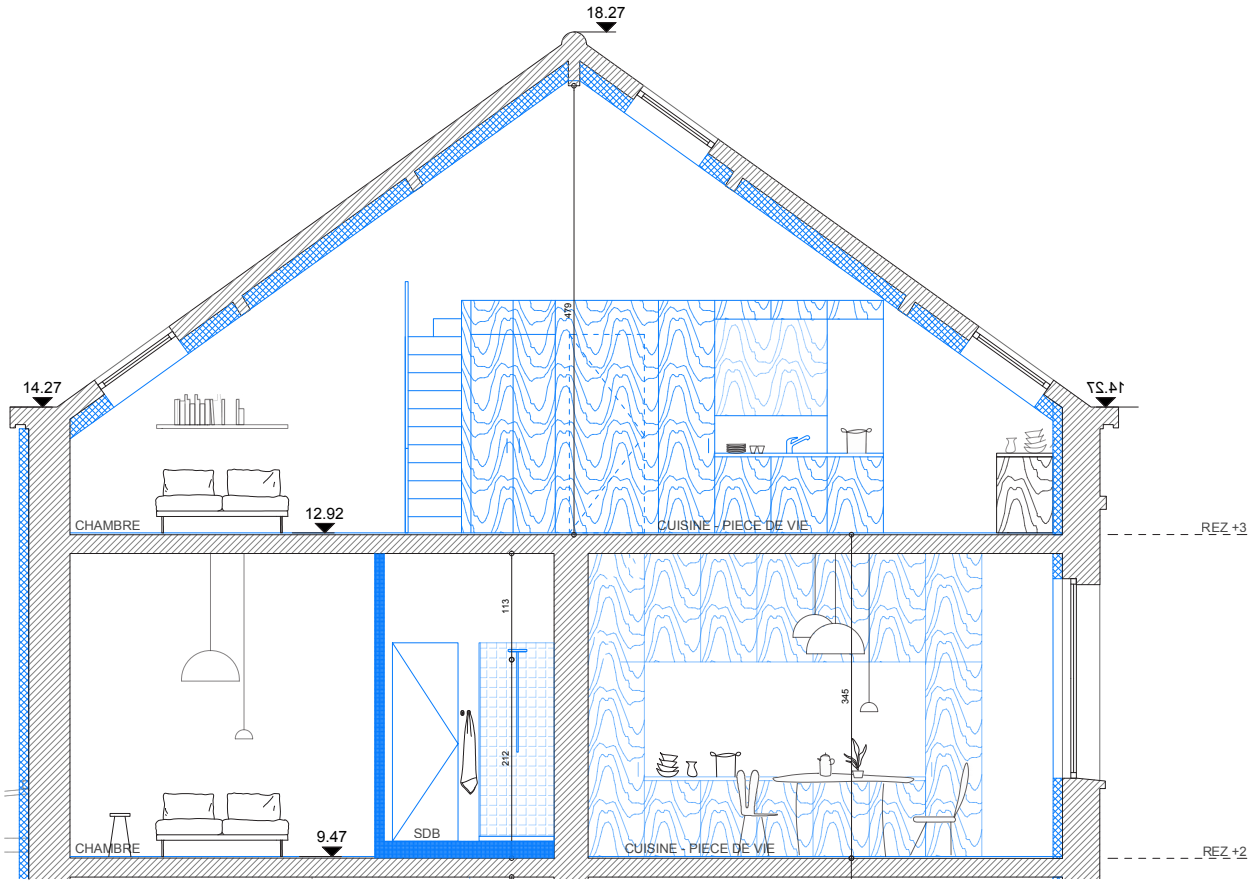
Le logement triplex existant est réorganisé afin de créer deux logements indépendants aux étages supérieurs :

- au R+2 : un appartement d'une chambre ;
- au R+3 : un second logement de plus petite dimension.

Les plans montrent deux unités autonomes disposant chacune de leurs équipements sanitaires et de cuisine.

Cette intervention permet de maintenir la fonction résidentielle de l'immeuble tout en augmentant le nombre d'unités de logement, passant d'un grand logement triplex à deux logements distincts.

L'accès aux logements est clairement séparé du commerce depuis la chaussée d'Ixelles, garantissant l'indépendance fonctionnelle des différents usages.



COUPE DES 2 LOGEMENTS

10. FAÇADE ET PATRIMOINE

La transformation de la façade avant s'inscrit dans une démarche de revalorisation de la composition architecturale de l'immeuble et de son caractère néoclassique.

Le projet prévoit notamment une nouvelle devanture au rez-de-chaussée permettant de clarifier :

- l'accès au commerce ;
- l'accès indépendant aux logements.

Les interventions projetées aux étages visent à préserver et renforcer la cohérence architecturale de la façade.

Les corniches et les nouvelles menuiseries extérieures en bois seront traitées dans des teintes claires, adaptées aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les proportions, divisions, matériaux et teintes sont choisis afin d'assurer une intégration cohérente au front bâti de la chaussée d'Ixelles et à la situation du bien en ZICHEE.

FAÇADE AVANT

PRAS - Zichee + bâtiment inscrit à l'inventaire légal



façade existante



EVOLUTION DE LA FAÇADE



2009



2019



2026

11. PROTECTION DE L'INTÉRIEUR D'ÎLOT ET NUISANCES

Le projet a été conçu afin de limiter autant que possible les incidences de l'activité sur l'intérieur d'îlot.
L'activité se déroule intégralement à l'intérieur des bâtiments et du passage couvert. Le jardin en pleine terre n'est pas accessible aux clients pendant les séances.

La parcelle est par ailleurs bordée, au niveau de la zone intermédiaire et du volume sauna/bains froids, principalement par des jardins voisins et non par des pièces de vie directement contiguës au rez-de-chaussée.
Les équipements techniques sont sélectionnés en tenant compte de leurs performances acoustiques. L'établissement ferme au public à 22 h.

L'activité recherchée étant elle-même fondée sur le calme, la détente et le repos, la limitation du niveau sonore constitue à la fois une nécessité pour l'exploitation et une mesure de protection du voisinage.

12. MOBILITÉ ET STATIONNEMENT

Le projet bénéficie d'une localisation particulièrement favorable aux déplacements alternatifs à la voiture.

L'entrée de l'établissement se situe à environ 87 m de la place Flagey. Les arrêts de transports en commun les plus proches sont situés respectivement à environ 90 m et 113 m. La place Flagey concentre par ailleurs une offre importante de transports collectifs et de mobilité partagée.

STATIONNEMENT VÉLO

Un stationnement public comprenant huit places vélos se situe à environ 30 m de l'établissement. Des stationnements vélos complémentaires, une station Villo! et des dispositifs pour vélos partagés sont disponibles à environ 95 m sur la place Flagey.
La configuration de l'immeuble ne permet pas la création d'un stationnement vélo directement accessible depuis la rue : la façade du bâtiment donne directement sur le trottoir de la chaussée d'Ixelles.

Stationnement automobile

Aucun emplacement automobile privatif n'est créé.
Le fonctionnement sur réservation, la clientèle essentiellement locale, la proximité immédiate des transports collectifs et l'importante offre de mobilité alternative permettent de limiter fortement la génération de déplacements automobiles.

Pour les utilisateurs qui rejoindraient néanmoins l'établissement en voiture, des places de stationnement public existent sur la chaussée d'Ixelles et un parking public souterrain est disponible sous la place Flagey.
Les livraisons sont limitées et réalisées en petite camionnette en dehors des principales périodes de fréquentation.

13. CONFORMITÉ AU TITRE VIII DU RRU – STATIONNEMENT

Le projet ne prévoit aucun emplacement automobile privatif.

L'article 15 du Titre VIII ne fixe toutefois pas, pour les commerces, un nombre minimal prédéterminé d'emplacements.
Leur nombre est déterminé sur la base d'une proposition motivée du demandeur prenant notamment en considération le stationnement en voirie, l'accessibilité en transports en commun, le type d'activité et le profil de mobilité des visiteurs et clients.

Compte tenu des caractéristiques exposées ci-dessus, la proposition du demandeur consiste à prévoir 0 emplacement automobile privatif.

Concernant les vélos, l'article 17 du Titre VIII impose la création d'emplacements de stationnement vélo en cas de construction ou de reconstruction, avec un minimum de deux emplacements par immeuble. Le projet concerne la transformation d'un bâtiment existant et non sa construction ou sa reconstruction.

L'absence de création de stationnement vélo privatif ne nécessite donc pas de dérogation au Titre VIII.

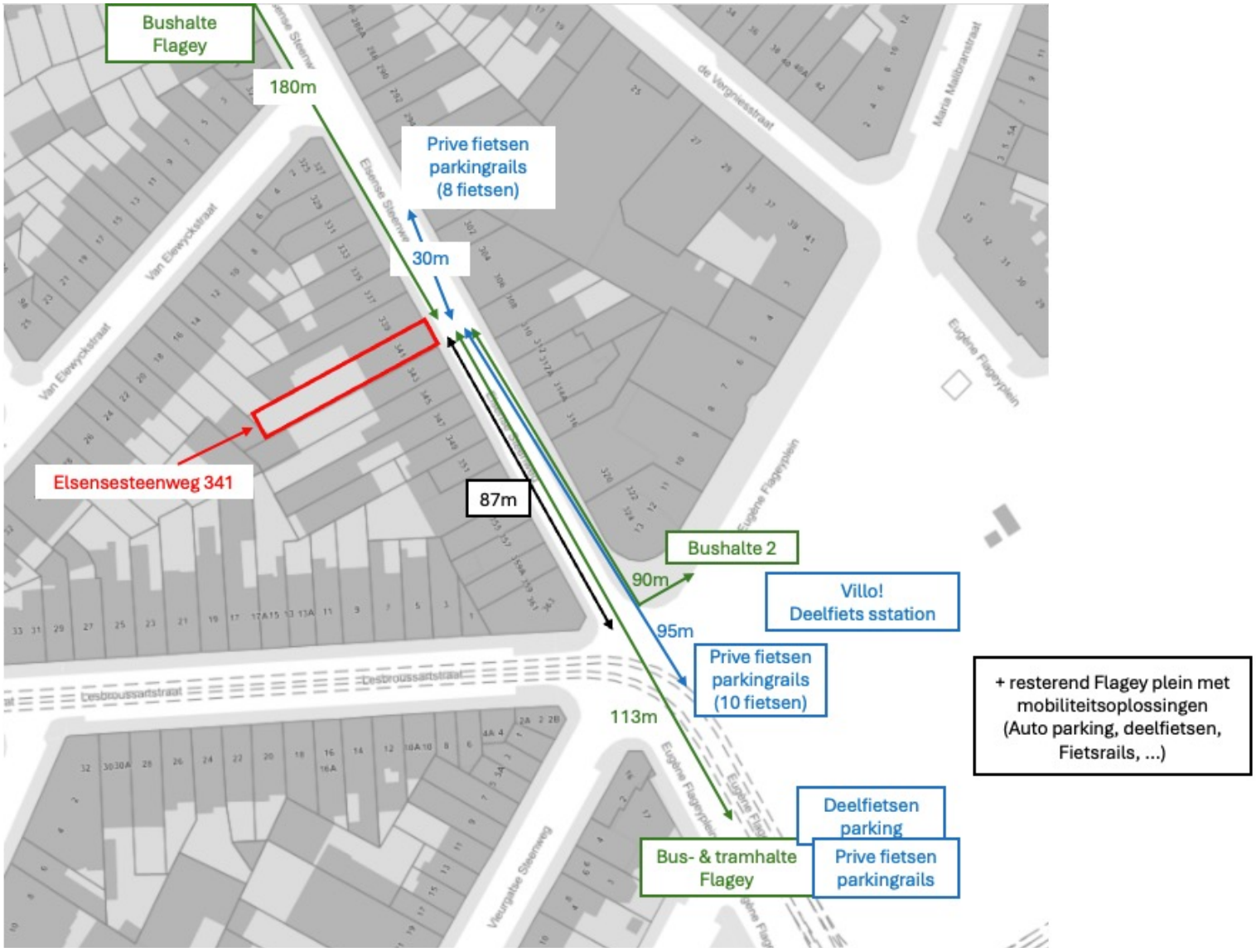


SCHÉMA EMPLACEMENT DE PARKING – PAR CONTRAST (NL)

14. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE – TITRE IV DU RRU

La superficie nette totale des locaux du commerce accessibles au public est inférieure à 200 m².

L'article 1er, §3, 5° du Titre IV prévoit que, dans le cas de la rénovation d'un établissement de commerce existant, le Titre IV s'applique lorsque les locaux accessibles au public présentent une superficie nette totale d'au moins 200 m². Cette règle et ce seuil figurent également dans le texte officiel du RRU.

Le commerce projeté se situant sous ce seuil, les prescriptions du Titre IV relatives à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ne sont pas applicables à la présente rénovation en tant qu'établissement de commerce.

Aucune dérogation au Titre IV n'est dès lors sollicitée.

Le projet a néanmoins été conçu de manière à assurer, dans la mesure permise par la configuration du bâtiment existant, le meilleur niveau d'accessibilité possible.
Le vestiaire collectif et les principales circulations destinées à la clientèle sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.
Les espaces de douche sont constitués de douches ouvertes et non de cabines de douche individuelles. Les prescriptions spécifiques de l'article 14 §3 relatives aux « cabines de douche » ne correspondent donc pas à la configuration proposée.
Le vestiaire collectif est accessible. Seules les cabines individuelles permettant de se changer à l'abri des regards ne présentent pas les dimensions nécessaires à leur utilisation par une personne en fauteuil roulant. Elles constituent cependant un équipement complémentaire au sein d'un vestiaire lui-même accessible et leur utilisation n'est pas nécessaire pour accéder au vestiaire ou à ses fonctions principales.

Cette situation résulte de la configuration particulièrement contrainte d'un immeuble existant et de la faible largeur disponible.
L'augmentation des dimensions de ces cabines aurait pour conséquence de réduire de manière importante les surfaces de circulation et l'espace collectif du vestiaire.
Le projet privilégie donc l'accessibilité du vestiaire collectif et des circulations principales, plutôt que l'agrandissement d'une cabine individuelle au détriment du fonctionnement général de l'espace.

Contexte topographique

Le bien s'inscrit par ailleurs dans une portion en pente de la chaussée d'Ixelles. Cette topographie constitue une contrainte contextuelle supplémentaire pour l'accessibilité générale du site.
Elle est toutefois mentionnée uniquement comme élément de contexte et non comme justification réglementaire d'une dérogation, aucune dérogation au Titre IV n'étant sollicitée.

15. TITRE I DU RRU – IMPLANTATION ET PROFONDEUR DU NOUVEAU PASSAGE COUVERT

Le nouveau passage couvert constitue une extension limitée au rez-de-chaussée reliant les deux volumes bâtis existants.

Le bâti mitoyen voisin s'arrête au niveau du volume bâti avant. Le nouveau passage couvert se prolonge donc au-delà du profil mitoyen de cette construction voisine.

L'article 4 du Titre I encadre la profondeur maximale des constructions en mitoyenneté et prévoit notamment que, lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne peut dépasser de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine, sauf retrait latéral d'au moins 3 m. Le texte officiel du RRU confirme cette règle de profondeur.

Le nouveau passage se développant sur une profondeur d'environ 5 m au-delà du volume avant, une dérogation à l'article 4 du Titre I est sollicitée.

Justification de la dérogation à l'article 4 du Titre I

La dérogation porte sur une intervention de faible ampleur et strictement limitée au rez-de-chaussée.
Le passage présente environ :

- 2,50 m de largeur ;
- 5,00 m de longueur ;
- 3,00 m de hauteur.

Son niveau supérieur demeure sous la hauteur du mur mitoyen voisin existant.

La construction ne crée par conséquent aucune vue nouvelle vers les propriétés voisines et, compte tenu de sa faible hauteur et de son implantation contre le mur mitoyen existant, n'entraîne pas d'incidence significative sur leur ensoleillement.

La construction de ce passage répond en outre à un objectif directement lié à la protection de l'intérieur d'îlot.
Elle permet de relier les volumes avant et arrière par une circulation entièrement intérieure et couverte. Les clients ne doivent dès lors pas traverser le jardin pour rejoindre le sauna et les bains froids. Le jardin est exclu du parcours de la clientèle et n'est pas accessible au public pendant les séances.

La fermeture de cette circulation limite donc les nuisances acoustiques potentielles et les mouvements de clientèle à l'air libre à proximité des jardins voisins.
Enfin, le projet ne construit pas l'ensemble de l'espace disponible entre les deux bâtiments : une zone d'environ 15 m² est conservée en pleine terre et plantée, préservant une respiration végétale au cœur de la parcelle.
La dérogation sollicitée apparaît ainsi limitée et proportionnée. Elle permet d'améliorer substantiellement le fonctionnement du bâtiment et la protection du voisinage tout en conservant une partie significative de l'intérieur d'îlot en pleine terre.

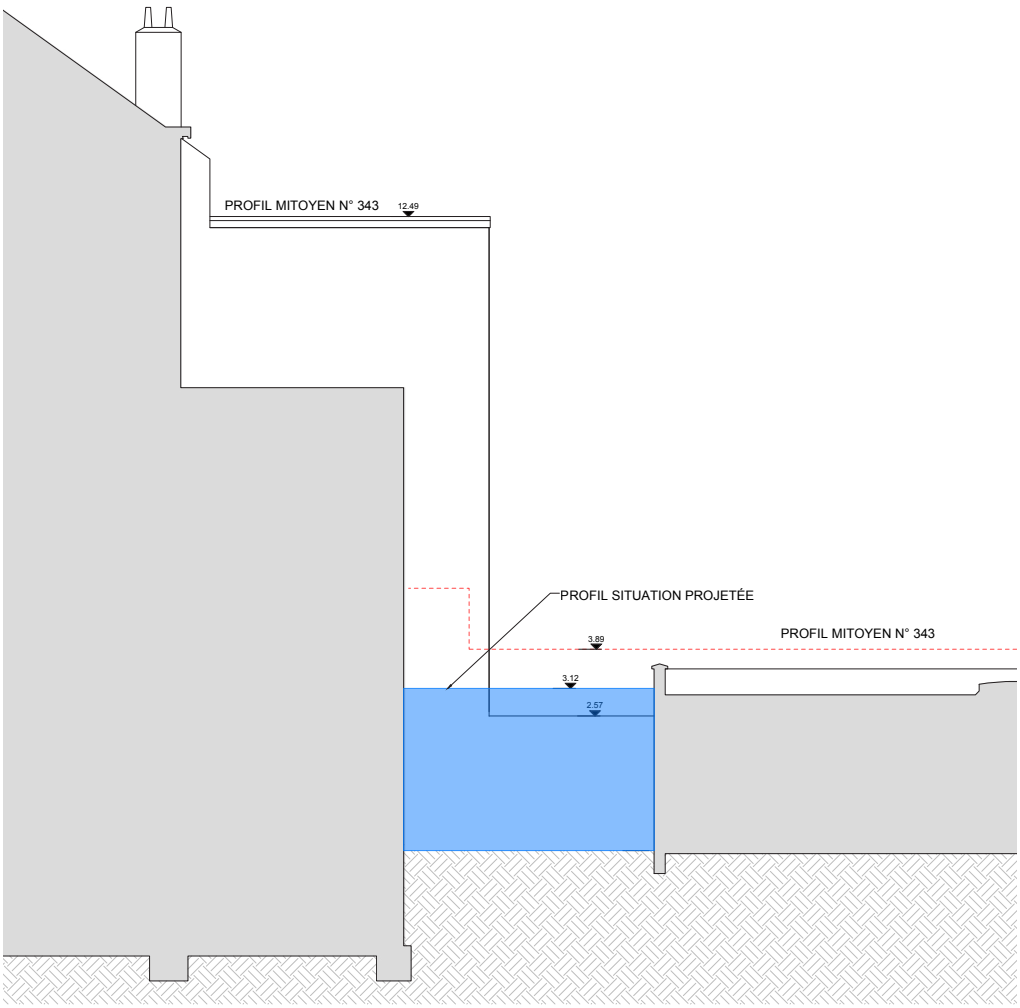
16. TITRE I – HAUTEUR DU NOUVEAU VOLUME

Le nouveau passage couvert présente une hauteur limitée à environ 3,00 m et reste sous le niveau du mur mitoyen existant.

L'article 6 du Titre I fixe la hauteur des toitures notamment par rapport aux profils mitoyens des constructions de référence.

Compte tenu du maintien du nouveau volume sous le profil mitoyen existant, aucune dérogation spécifique à l'article 6 n'est sollicitée.

Cette faible hauteur contribue également à limiter l'incidence visuelle du nouveau volume depuis les propriétés voisines et à préserver l'ouverture de l'intérieur d'îlot.



COUPE DE PROFIL

17. SYNTHÈSE RÉGLEMENTAIRE

Au regard des dispositions du RRU analysées, le projet présente la situation suivante :

RRU	Article	Objet	Situation du projet
Titre I	Art. 4	Profondeur du nouveau passage couvert	Dérogation sollicitée
Titre I	Art. 6	Hauteur du nouveau passage	Conforme – pas de dérogation sollicitée
Titre I	Art. 13	Maintien d'une surface perméable	Pleine terre maintenue : ± 15 m²
Titre IV	Art. 1	Champ d'application	Commerce rénové < 200 m² accessibles au public : Titre IV non applicable
Titre IV	Art. 13	Toilettes PMR	Pas de dérogation sollicitée
Titre IV	Art. 14	Cabines / douches	Pas de dérogation sollicitée
Titre VIII	Art. 15	Stationnement automobile	0 place – proposition motivée, pas de dérogation
Titre VIII	Art. 17	Stationnement vélo	Pas d'obligation en l'absence de construction/ reconstruction

Le projet sollicite donc une seule dérogation au RRU : la dérogation à l'article 4 du Titre I relative à la profondeur du nouveau passage couvert.

18. CONCLUSION

Le projet vise à assurer la réactivation durable d'un immeuble existant de la chaussée d'Ixelles, en y implantant une activité de commerce de services orientée vers le bien-être tout en maintenant et renforçant sa fonction résidentielle.

L'intervention privilégie la réutilisation et la transformation du bâti existant. Elle maintient environ 15 m² de jardin en pleine terre, développe une importante surface de toitures végétalisées et organise l'ensemble du parcours de la clientèle à l'intérieur de volumes fermés afin de préserver la tranquillité de l'intérieur d'îlot.

La création du passage couvert constitue la seule intervention nécessitant une dérogation identifiée au RRU. Cette intervention reste limitée au rez-de-chaussée, présente une hauteur réduite, demeure sous le mur mitoyen voisin et ne crée ni vues nouvelles ni incidence significative sur l'ensoleillement des propriétés voisines. Elle permet surtout d'éviter toute circulation de la clientèle à l'air libre entre les deux volumes bâtis.

La réorganisation des étages permet parallèlement de créer deux logements indépendants disposant d'un accès distinct du commerce.

La rénovation de la façade vise à revaloriser les caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'immeuble et à contribuer positivement au front bâti de la chaussée d'Ixelles.

Enfin, la proximité immédiate de la place Flagey, l'excellente desserte en transports collectifs et l'offre importante de stationnement vélo et de mobilité partagée permettent le fonctionnement de l'établissement sans création de stationnement automobile ou vélo privatif.

Le projet recherche ainsi un équilibre entre réactivation commerciale, maintien du logement, amélioration du bâti existant, préservation patrimoniale, amélioration environnementale et protection des qualités résidentielles de l'intérieur d'îlot.

Une seule dérogation au RRU est sollicitée : Titre I, article 4 – profondeur de la construction.