NOTE SIAMU

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

LE PROJET PRÉVOIT LA TRANSFORMATION DU BÂTIMENT COMME SUIT :

Rez-de-chaussée avant : commerce de services orienté bien-être, avec reca accessoire sur rue ;
Rez-de-chaussée arrière : commerce de services orienté bien-être de type spa, séparé de la partie avant par un jardin ;
R+1 : salles polyvalentes ;
R+2 et R+3 : 2 appartements.

Vous trouverez en annexe les plans et coupes du projet, avec l'identification des différents compartiments et cheminements d'évacuation, ainsi que plusieurs photographies de la situation existante.

Le site est situé en zone d'habitation au PRAS.

SUPERFICIES DE PLANCHER PROJETÉES

RDC avant + mezzanine : 86,7 m² + 25,0 m²
RDC arrière : 105,1 m² + 11,5 m²
R+1 : 59,6 m²
R+2 : 48,3 m²
R+3 : 49,7 m²

ORGANISATION DU PROJET

Les logements et les salles polyvalentes disposent d'un accès indépendant depuis la chaussée, via un hall d'entrée séparé.

Le commerce est également directement accessible depuis la rue. L'accès au volume situé à l'intérieur de l'îlot se fait via un passage couvert, nouvelle construction implantée dans le jardin.
Il est également possible de rejoindre le bâtiment arrière depuis le bâtiment avant en passant par la cour extérieure.

Éléments principaux relatifs à la sécurité incendie
Hall de circulation au rez-de-chaussée : EI 30, avec portes EI 30 ;

Les véhicules des services d'incendie peuvent s'approcher à moins de 40 m d'une façade de l'habitation ;

Chaque unité de logement est séparée du reste du bâtiment par des parois, sols et plafonds présentant une résistance au feu minimale EI 60.

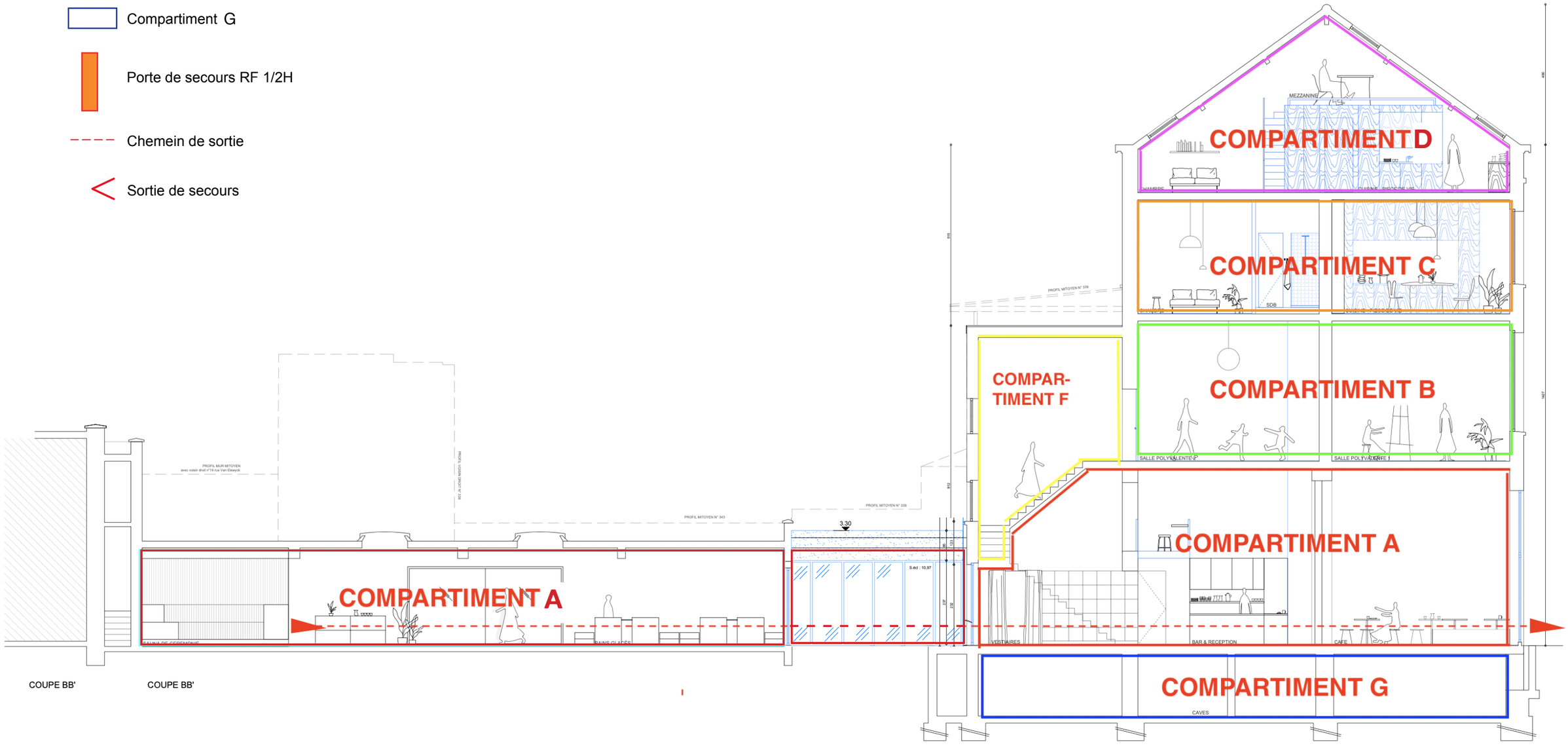
LE PROGRAMME EST ORGANISÉ SELON LES COMPARTIMENTS SUIVANTS :

RDC : compartiment A — capacité d'accueil de 50 personnes ;
R+1 : compartiment B — capacité d'accueil de 25 personnes ;
R+2 : compartiment C ;
R+3 : compartiment D ;
Cage d'escalier : compartiment F ;
R-1 : compartiment G ;



Légende

- Compartiment A
- Compartiment B
- Compartiment C
- Compartiment D
- Compartiment F
- Compartiment G
- Porte de secours RF 1/2H
- Chemein de sortie
- Sortie de secours



COUPE BB'

COUPE BB'