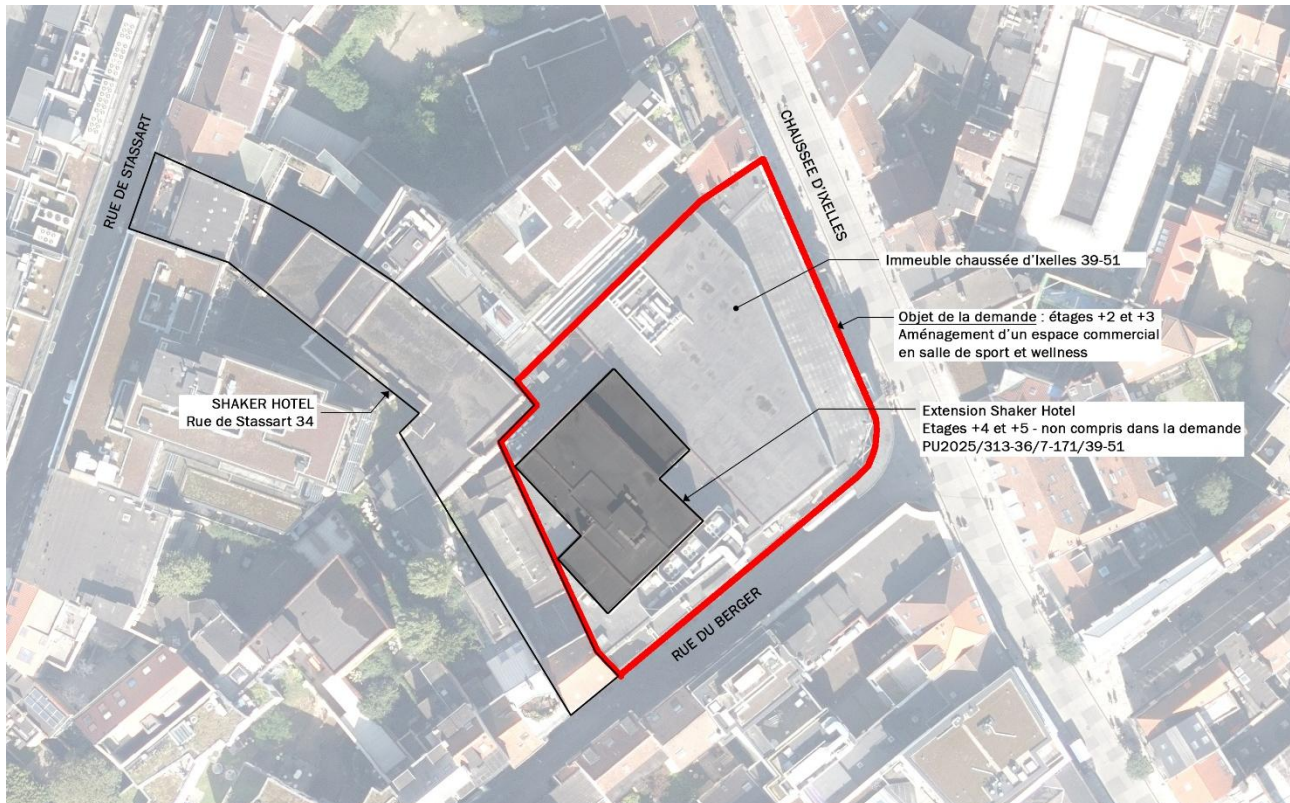


## MIX GYM IXELLES / AMENAGEMENT D'UN ESPACE COMMERCIAL EN SALLE DE SPORT ET WELLNESS

39-51 chaussée d'Ixelles / 7 rue du Berger, 1050 Bruxelles - Étages +2 et +3

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME  
NOTE EXPLICATIVE DU 05.09.2025



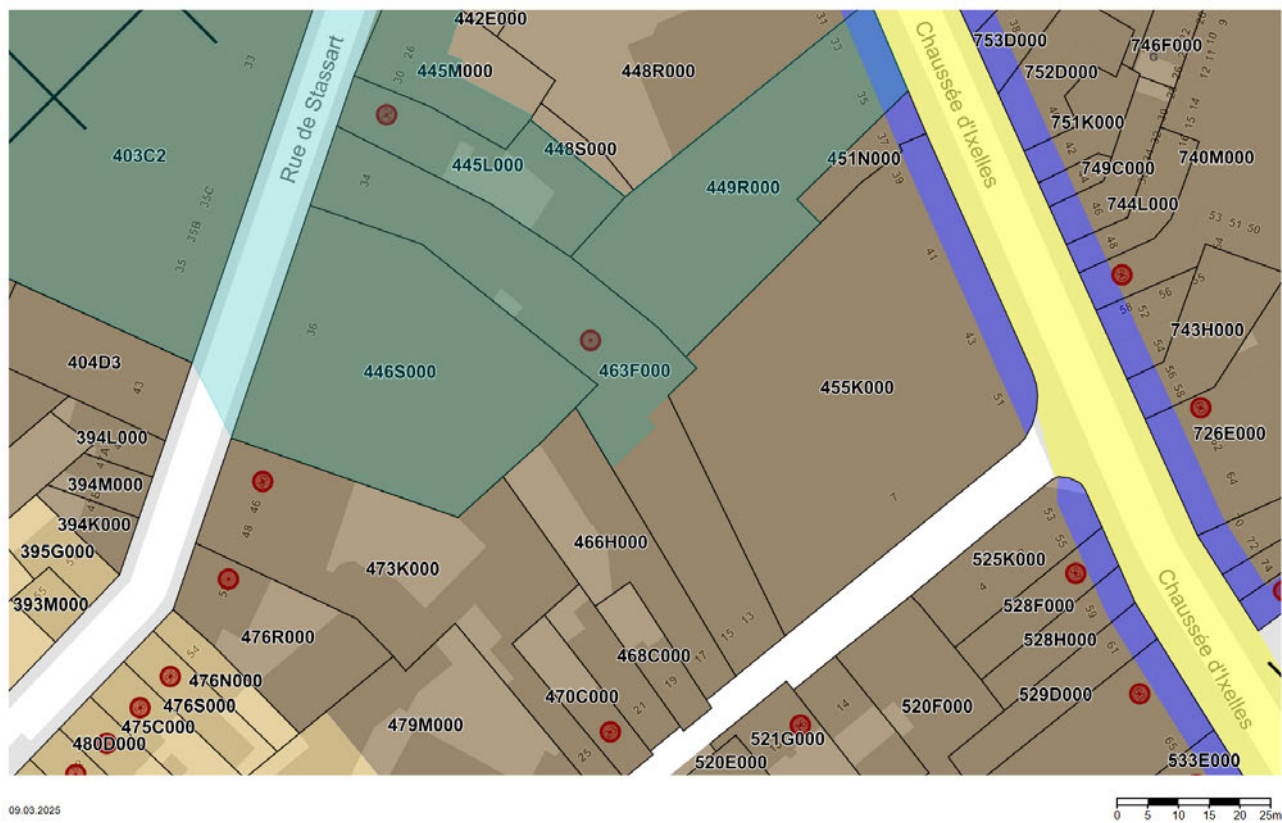
### 1. DONNEES GENERALES

- Nom du projet : MIX GYM IXELLES
- Localisation : 39-51 chaussée d'Ixelles / rue du Berger 7 - 1050 Bruxelles - Etages +2 et +3
- Parcelle cadastrale : 21009A0455/00K000
- Demandeur : [REDACTED]
- Objet de la demande : Aménagement d'un espace commercial en salle de sport et wellness aux étages 2 et 3 de l'immeuble sis chaussée d'Ixelles n°39-51 / rue du Berger 7.

### 2. ANTECEDANTS DE LA DEMANDE

Une réunion de projet s'est tenue dans les bureaux de Urban.brussels le 14 mars 2025, dont le procès-verbal n°09/PROJ/1976191 est joint aux documents de la demande de permis d'urbanisme.

3. CADRE REGLEMENTAIRE



Affectation complète

- Espaces structurants
- Affectations
- Eau
- zones d'habitation a predominance residentielle
- Zones d'habitation
- Zones mixtes
- Zones de forte mixite
- Zones d'industries urbaines
- Zones d'activites portuaires et de transports
- zones administratives
- Zones d'equipement d'interet collectif ou de service public
- Users de noyau commercial
- Zichée
- Points de variation de mixité
- Parking de transit
- Galeries commerçantes
- G

Inventaire légal des arbres

- A l'inventaire légal
- Classement (classé, en cours ou en proposition)
- Liste de Sauvegarde (inscrit, en cours ou en proposition)
- Arbres remarquables
- A l'inventaire scientifique
- Site inventorié
- Arbres d'avenir
- Arbres abattus ou disparus
- Arbres abattus
- Inventaire légal mais abattu
- Arbres disparus
- Inventaire des traces coloniales dans l'espace public
- Immobilier
- Mobilier
- Voies
- Zones de protection UNESCO
- Inventaire légal des sites
- Inventaire légal des monuments et ensembles
- Anciens cimetières
- Decouvertes isolées

Réseau hydrographique ancien

- Parcellaire cadastral fédéral
- Sites localisés avec plan
- Sites localisés sans plan
- Sites non localisés
- Sites potentiels
- Inventaire des monuments et ensembles
- Règlements communaux
- Centres touristiques reconnus en RBC
- Fond de plan BruGIS

Les renseignements urbanistiques communiqués par la Commune d'Ixelles, datés du 16 juin 2025, mentionnent les dispositions réglementaires suivantes :

- Prescriptions du PRAS : zone de forte mixité, espaces structurants, galeries commerçantes, liserés de noyau commercial.
- PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol
- Permis de lotir : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
- Prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)
- Prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)
- Prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (RCU)
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre de préemption
- Le bien n'est pas classé, ni situé dans un périmètre de protection ou de classement.
- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.
- Arbre remarquable à 50m de la limite de la parcelle :
- Le bien ne fait pas l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

#### 4. SITUATION EXISTANTE

##### 4.1 Bref historique de l'immeuble

Situé à l'angle de la Chaussée d'Ixelles et de la rue du Berger, l'immeuble dans sa situation actuelle a fait l'objet de transformations importantes dans les années 1930, puis à partir des années 1950, transformé et partiellement reconstruit dans le contexte de reconstruction et de modernisation du centre commercial ixellois d'après-guerre. Conçu dans un langage architectural rationaliste propre à l'époque, il constitue un élément marquant du paysage urbain de la Chaussée d'Ixelles, à proximité immédiate de la Porte de Namur. En 1995, la façade située à l'angle de la chaussée d'Ixelles et de la rue du Berger a également subi une transformation majeure, adoptant un style postmoderne qui correspond à son apparence actuelle. L'immeuble fut occupé depuis le début du 20<sup>e</sup> siècle par les magasins « Innovation », et ce jusqu'au milieu des années 1990. Depuis cette date, seuls les niveaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ont conservé leur activité commerciale. Les étages supérieurs sont restés inoccupés, tombant progressivement en désuétude.

La problématique des étages vides au-dessus des commerces dans les grandes artères commerçantes bruxelloises est assez bien documentée. L'évolution des pratiques commerciales, la spécialisation des fonctions urbaines et la pression immobilière ont conduit à une « monofonctionnalisation » des rez-de-chaussée, le plus souvent des commerces, tandis que les étages supérieurs demeurent inoccupés, notamment en raison de la disparition des entrées et cages d'escaliers menant aux étages au profit des surfaces commerciales.

##### 4.2 Situation actuelle de l'immeuble

La demande concerne principalement deux niveaux de l'immeuble. Le 2<sup>e</sup> étage, dans l'emprise du volume principal, représente une surface brute de 2728 m<sup>2</sup>. Le 3<sup>e</sup> étage, légèrement en retrait, générant des terrasses et toitures plates aujourd'hui inexploitées, représente une surface brute de 2117 m<sup>2</sup>.

Ces deux niveaux sont à l'abandon et se dégradent avec le temps, notamment en raison d'une absence de chauffage et d'entretien. Les volumes sont dépourvus d'isolation, les étanchéités des toitures sont dégradées, les équipements techniques obsolètes ou inexistants. Toutefois, les structures principales (dalles, porteurs verticaux) demeurent en bon état et permettent d'envisager une reconversion sans interventions structurelles lourdes.

La présente demande vise donc à réintégrer ces espaces sous-utilisés dans le tissu urbain, en contribuant ainsi à la nécessaire requalification des étages vides au-dessus des magasins dans les noyaux commerciaux.



Photos de la situation existante



Photo 1 - Façades chaussée d'Ixelles



Photo 2 - Façade 3<sup>e</sup> étage depuis la toiture terrasse le long de la chaussée d'Ixelles



Photo 3 – Toiture terrasse 4<sup>e</sup> étage



Photo 4 – Toiture terrasse 4<sup>e</sup> étage



Photo 5 – Toiture terrasse 4<sup>e</sup> étage





Photo 6 - Façade rue du Berger



Photo 7 : façade rue du Berger (accès hall d'entrée)



Photo 8 : intérieur 2<sup>e</sup> étage



Photo 8 : intérieur 3<sup>e</sup> étage



## 5. DESCRIPTION DU PROJET

### 5.1 PROGRAMME

#### 5.1.1 Programme du projet

Le projet prévoit la création d'une salle de sport et d'un wellness occupant l'intégralité des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages. Ce projet s'inscrit dans une démarche de requalification des espaces commerciaux inutilisés et donc de revitalisation du quartier.

L'accès à ces deux niveaux est assuré par le grand escalier existant, accessible depuis l'entrée rue du Berger, ainsi que par un nouvel ascenseur PMR implanté dans le hall et desservant les niveaux +2 et +3.

Le 2<sup>e</sup> étage est principalement consacré aux salles de cours collectifs, à l'open gym et à quelques locaux annexes liés au fonctionnement de la salle de sport (sanitaires, locaux techniques...).

Conçu comme le cœur du complexe, le 3<sup>e</sup> étage accueille l'espace de réception, point central d'information et de gestion des accès. Outre l'espace d'accueil, on trouve également à ce niveau les vestiaires, le wellness, un open gym, ainsi que des locaux annexes (salle kinésithérapie, locaux techniques...). La façade Est de cet étage donne accès à une terrasse côté chaussée d'Ixelles, aménagée pour offrir un espace de détente largement végétalisé.

Il est également prévu la création d'une terrasse sur une partie de la toiture au 4<sup>e</sup> étage (couvrant +3), avec l'implantation d'un bassin de nage (8 x 25 m) en lien avec le wellness situé au 3<sup>e</sup> étage. La connexion entre cette terrasse et le wellness est assurée par un nouvel escalier extérieur connectant les deux niveaux. Cette terrasse est conçue comme un espace de détente et de repos à l'air libre et non comme un espace évènementiel.

Les terrasses sont largement plantées afin de créer une barrière visuelle avec les zones résidentielles voisines, préservant ainsi l'intimité des utilisateurs. La question de l'acoustique de ces espaces est traitée dans une note séparée, rédigée par le bureau d'études M-gineers.

#### 5.1.2 Connexion avec les immeubles voisins

La SRL Hôtel Shaker, développe actuellement un projet de transformation de l'immeuble voisin, rue de Stassart 34 / rue du Berger 15, en complexe hôtelier. Ce projet a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2022, permis délivré le 12 avril 2023 (référence régionale 09/PU/1844548, communale PU2022/221-95/34). Une demande de permis modificatif (référence communale PU2025/312-36/13-15-95/34) toujours en cours d'instruction a été déposée le 12 juillet 2025.

La SRL Hôtel Shaker a déposé une autre demande de permis visant à étendre le complexe hôtelier aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages de l'immeuble concerné par cette demande (référence régionale 09/XFD/1994578, référence communale PU2025/313-36/7-171/39-51). L'objectif de ce projet est d'y installer des salles de séminaires et de réunions, une salle de restaurant complémentaire avec terrasses au 5<sup>e</sup> étage. Ces nouvelles fonctions sont connectées à l'hôtel par l'installation d'une passerelle entre la toiture plate du 5<sup>e</sup> étage du bâtiment rue de Stassart et la toiture plate du 5<sup>e</sup> étage du bâtiment chaussée d'Ixelles.

Le projet concerné par la présente demande inclut la création de deux liaisons entre l'hôtel voisin et la salle de sport/wellness :

- Une connexion est prévue au 3<sup>e</sup> étage entre l'espace de lobby/réception et le nouveau bâtiment de l'hôtel situé rue du Berger (voir PU2025/312-36/13-15-95/34). Ce passage s'effectuera par un sas de séparation, permettant d'isoler les deux bâtiments selon les besoins fonctionnels.
- Pour renforcer la sécurité des occupants de la terrasse du 4<sup>e</sup> étage (bassin de nage), une issue de secours sera aménagée via l'extension de l'hôtel Shaker (PU2025/313-36/7-171/39-51). Un accès sécurisé sera assuré par l'installation d'une porte de secours en façade, conformément aux exigences de sécurité. Elle permettra d'accéder à l'escalier menant directement au niveau d'évacuation, rue du Berger.

Bien que complémentaires, ces deux projets restent totalement distincts et fonctionnent de manière autonome.



## 5.2 SURFACES DU PROJET

### Superficies planchers existantes et concernées par la demande :

		SURFACES IMMEUBLE (M2)	SURFACES PROJET (M2)
SOUS-SOL	Hors étages loués - non concerné par la demande	2 746,0	
REZ	Hors étages loués - non concerné par la demande	2 737,0	141,2
1ER	Hors étages loués - non concerné par la demande	2 737,0	49,1
2E	Mix Gym Ixelles - Demande PU	2 728,0	2569,0
3E	Mix Gym Ixelles - Demande PU	2 117,0	1982,3
4E	Hors étages loués - non concerné par la demande	618,6	
5E	Hors étages loués - non concerné par la demande	364,1	
<b>TOTAL PROJET</b>			<b>4741,6 M2</b>

## 5.3 AMENAGEMENT DES TOITURES PLATES

L'ensemble des toitures plates concernées par la demande font l'objet d'une rénovation complète. Les toitures sont isolées et traitées comme toiture stockantes (voir note de gestion des eaux pluviales en annexe). La terrasse du +3 le long de la chaussée d'Ixelles est végétalisée. La terrasse du +4 accueillant le bassin de nage est également végétalisée et aménagée pour recevoir des panneaux photovoltaïques dans le coin Nord-est de la parcelle.

### Toitures plates du 3<sup>e</sup> étage

- du côté de la rue du Berger, les installations techniques existantes sont maintenues en l'état.
- Dans l'angle Sud-Est, le long de la chaussée d'Ixelles, la toiture plate existante est dotée d'une terrasse sur plots et verdurisée (principe des toitures stockantes). Elle est également dotée de grands bacs plantés le long des garde-corps à balustres existants.

### Toitures plates 4<sup>e</sup> étage

- Du côté de la rue du Berger, les installations techniques existantes sont maintenues en l'état. Ces installations sont protégées par un écran acoustique existant.
- La grande toiture terrasse du 4<sup>e</sup> étage est divisée en deux zones. Le Nord-Est de la plateforme existante est verdurisée (principe des toitures stockantes) et utilisée pour la pose de panneaux photovoltaïques et l'installation de nouveaux éléments techniques.
- Les parties situées le long des garde-corps sont également verdurisées et traitées selon le principe des toitures stockantes.
- Le centre de la toiture est consacré à l'implantation du bassin et d'une grande terrasse sur plot (principe des toitures stockantes).

## 5.4 TRAITEMENT DES FACADES

### 5.4.1 Façades 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages

Les façades des deux étages concernés par la demande seront traitées de deux manières différentes.

Les façades du 2<sup>e</sup> étage faisant partie du volume général ne subiront pas de transformation significative afin de respecter la cohérence d'ensemble du bâtiment. Les châssis existants seront remplacés à l'identique dans le respect des exigences PEB.

Les façades du 3<sup>e</sup> étage seront quant à elles complètement transformées. La partie le long de la terrasse et dans l'angle Sud-Est sera largement vitrée et ouverte sur l'extérieur. Les parties pleines seront bardées de panneaux métalliques de teinte bronze. La partie le long de la rue du Berger sera simplement isolée et recouverte d'un enduit minéral de teinte claire. Là encore les châssis seront remplacés dans le respect des exigences PEB. La terrasse du +4 sera entièrement couronnée par un garde-corps en bois ajouré.



Photomontage du projet - Vue du volume du 3<sup>e</sup> étage depuis la terrasse le long de la chaussée d'Ixelles.



Photomontage du projet - Vue du bassin de nage sur la terrasse au 4<sup>e</sup> étage.



#### 5.4.2 Façade d'angle chaussée d'Ixelles / rue du Berger

Le projet prévoit également une refonte complète de la façade d'angle située à l'intersection de la rue du Berger et de la chaussée d'Ixelles. Actuellement marquée par une esthétique des années 1990, cette façade sera repensée pour restaurer une unité visuelle entre les étages +1 et +2, tout en créant une ouverture généreuse au 2<sup>e</sup> étage.

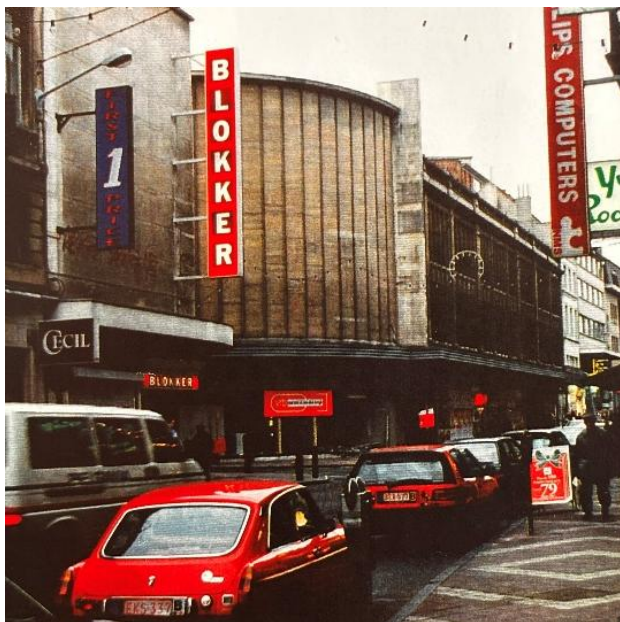


Photo d'archive : situation originelle



Situation actuelle (projet de 1995)

Tous les éléments existants formant l'angle seront retirés, notamment : la grande casquette métallique et sa structure porteuse ; les châssis métalliques de teinte sombre ; le remplissage en plaques de pierre polie.

La corniche sera remplacée par une corniche en béton de teinte similaire aux éléments de façade en béton du côté de la rue du Berger. Les châssis du 1<sup>er</sup> étage seront remplacés par des châssis double vitrage aux normes PEB, de teinte bronze clair. Au 2<sup>e</sup> étage, la façade sera entièrement ouverte sur la largeur de l'angle, avec l'installation de châssis identiques à ceux du 1<sup>er</sup> étage. Cette ouverture offrira des vues dégagées sur la chaussée d'Ixelles.

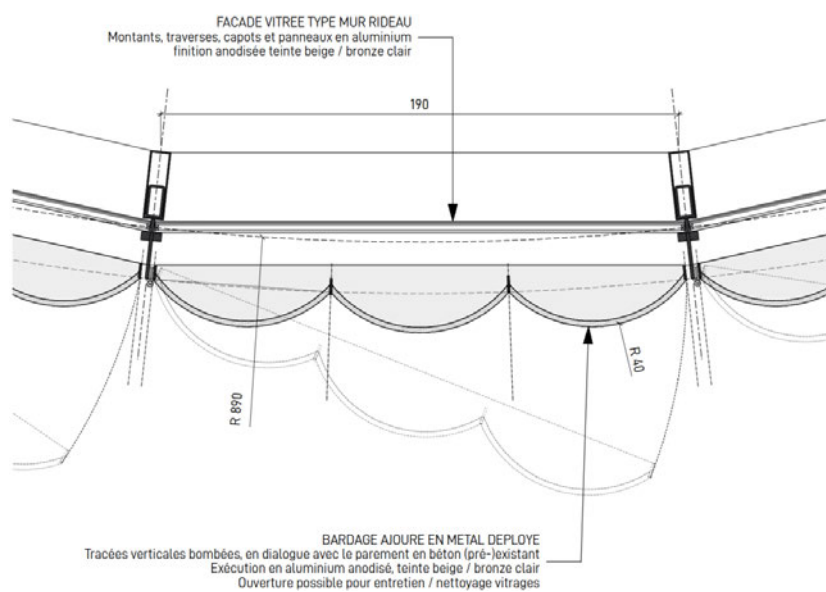
Inspirée de la façade d'origine (avant transformation dans les années 90), la nouvelle façade intégrera des éléments verticaux pour rythmer l'angle et répondre à la trame de la façade en béton existante côté rue du Berger. De grands panneaux arrondis en tôle déployée formeront un écran devant les vitrages, de façon à filtrer les vues vers le commerce du 1<sup>er</sup> étage et vers la salle de sport au 2<sup>e</sup> étage. Les panneaux de bardage seront ouvrants pour permettre un entretien plus aisé. L'ensemble est réalisé en métal de teinte bronze clair pour s'harmoniser avec les coloris de la façade existante.

Cette proposition crée un lien architectural cohérent entre les deux façades existantes tout en proposant une esthétique sobre et contemporaine, respectueuse du contexte urbain.





Photomontage - Vue de l'angle entre la chaussée d'Ixelles et la rue du Berger



Détail technique : façade d'angle chaussée d'Ixelles / rue du Berger

### 5.4.3 Façade rue du Berger

L'entrée située rue du Berger est également repensée pour gagner en visibilité dans cette ruelle étroite. La porte d'accès au hall adopte un langage architectural cohérent avec la proposition de l'angle : châssis métalliques de teinte bronze clair, éléments en résille métallique arrondie de même teinte, permettant de filtrer les vues.



Situation existante – Accès hall d'entrée rue du Berger 7



Photomontage – Accès hall d'entrée rue du Berger 7

## 5.5 GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'une note séparée jointe à la demande (OSE-14\_PU\_Note calcul toitures stockantes.pdf).

L'installation de citernes d'eaux pluviales n'est techniquement pas possible pour ce projet : la parcelle est bâtie à 100%, et les sous-sols sont entièrement occupés par des locaux commerciaux rendant impossible l'installation de citernes enterrées.

Dans un objectif d'optimisation de la gestion des eaux pluviales, une partie significative de toitures couvrant les volumes concernés par le projet et une partie des toitures adjacentes seront équipée de **toitures végétalisées stockantes**.

L'enjeu est de réduire la charge hydrique sur le réseau public, de favoriser un écoulement plus lent et de répondre aux exigences de la Région en matière de gestion durable des eaux pluviales. La note en annexe précise le dimensionnement de ces installations.

## 5.6 ACOUSTIQUE

Les aspects acoustiques du projet, l'évaluation des émissions sonores des installations techniques situées en toiture et l'analyse de l'impact sonore des activités humaines sur les terrasses de l'hôtel, sont traités dans la note du bureau d'études M-gineers jointe à la demande de permis.

## 5.7 INSTALLATIONS TECHNIQUES

### 5.7.1 Installations techniques existantes

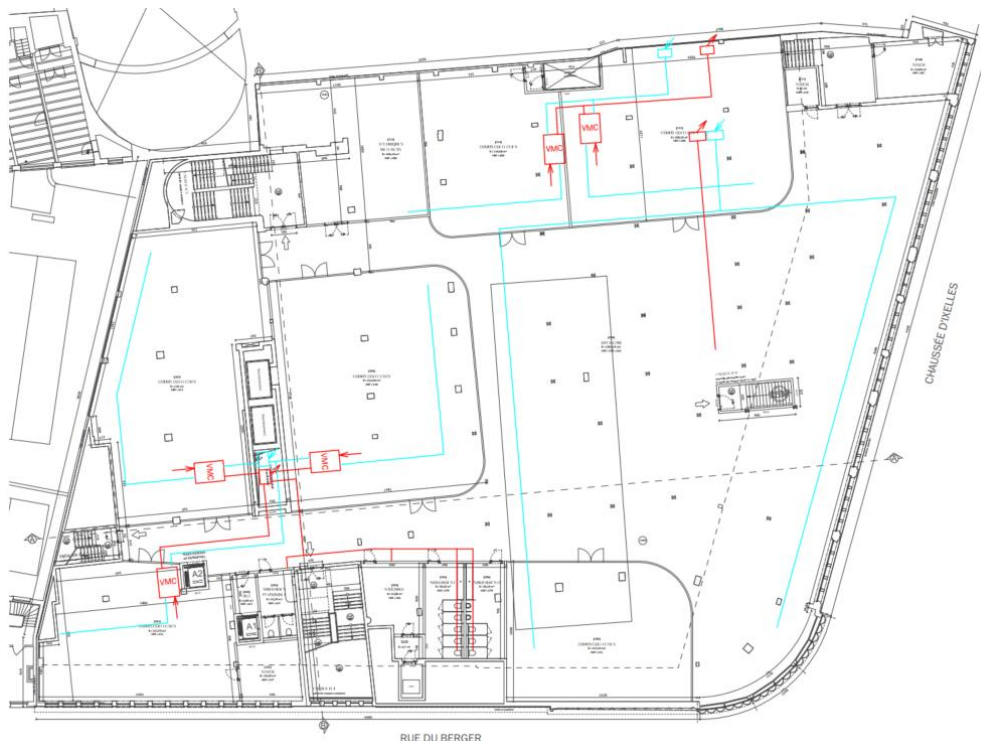
L'immeuble est actuellement équipé d'une série d'installations HVAC pour les commerces implantés aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage. Ces installations sont implantées sur les toitures plates couvrant les étages +2, +3 et +5. Ces installations sont fonctionnelles et semblent pour la plupart, correctement entretenues.

L'ensemble des équipements existants en toitures est repris sur le plan en annexe, en couleur bleue. Dans le cadre de la préparation d'une demande de permis d'environnement pour le projet, la liste des permis de ces installations a été demandée auprès de Bruxelles Environnement.

### 5.7.2 Installations techniques projetées

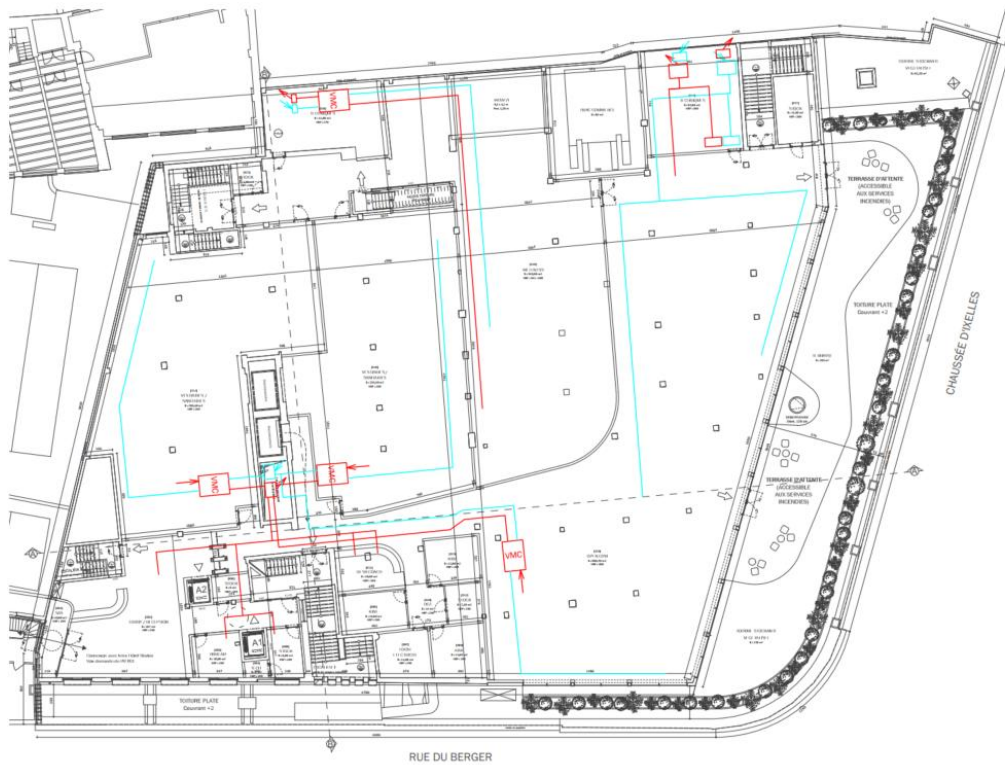
Le projet d'aménagement des étages +2 et +3 de l'immeuble 39-51 chaussée d'Ixelles nécessite la mise en place des nouvelles installations techniques suivantes :

- Onze groupes de ventilation sont prévus à l'intérieur du bâtiment. Ils sont installés au plafond et répartis dans les étages de façon à alimenter les différents espaces (vestiaires, salles de sport, wellness...). Les prises et rejets d'air de ces groupes sont prévus en toiture :
  - o soit au-dessus du 5<sup>e</sup> étage, via la trémie technique existante.
  - o soit au-dessus du 3<sup>e</sup> étage, au nord de la parcelle, via de nouvelles trémies.
- Un local technique destiné au traitement des eaux du bassin de nage et de l'espace wellness (filtres, bacs tampon etc) est prévu au 2<sup>e</sup> étage.
- Sur la toiture plate couvrant le 3<sup>e</sup> étage, coté chaussée d'Ixelles, sont installées quatre PAC destinées au chauffage et refroidissement des étages +2 et +3 ainsi que quatre évaporateurs.

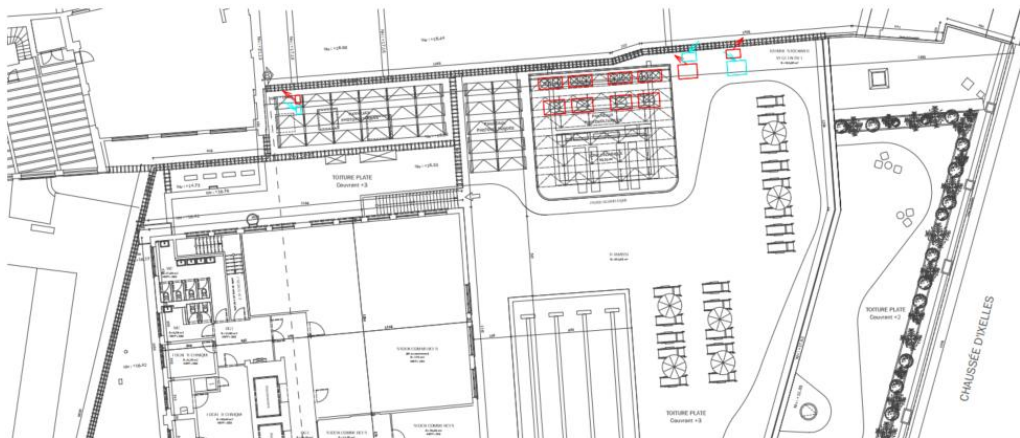


Plan étage +2 – Groupes de ventilation





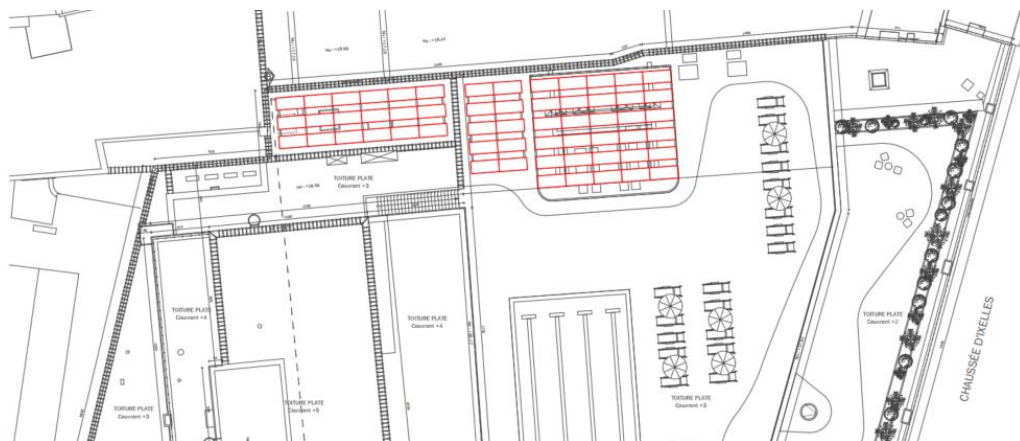
Plan étage +3 – Groupes de ventilation



Plan toiture +4 – sorties de ventilation et nouveaux évaporateurs et groupes de chauffage/refroidissement sur la toiture plate du +4

Une demande de permis d'environnement pour ces nouvelles installations sera introduite pour le projet prochainement, en parallèle de la demande de permis d'urbanisme.

Le projet prévoit également l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate couvrant +3 et la toiture dans l'angle nord-est de la parcelle. Ces toitures permettent l'installation de +/- 58 panneaux, dimensions 200x100cm, soit environ 116 m<sup>2</sup>. Ces panneaux sont inclinés à 30° et orientés Sud-Est (45°), pour un rendement de 90-95 %.



Extrait plan toitures - Implantation panneaux photovoltaïques

## 5.8 COMPARTIMENTAGE ET SECURITE INCENDIE

Le projet concerne les étages +2 et +3, ainsi que la toiture terrasse au +4. Les niveaux +2 et +3 constituent chacun un compartiment distinct et sont compartimentés vis à vis du reste de l'immeuble.

Chaque compartiment dispose de quatre cages d'escaliers d'évacuation séparées, réparties sur chaque niveau, débouchant au rez-de-chaussée, soit au niveau de la rue du Berger en deux sorties distinctes, soit au niveau de la chaussée d'Ixelles. La toiture terrasse au +4 dispose de deux sorties, la première via un nouvel escalier menant au 3<sup>e</sup> étage, la seconde via le 4<sup>e</sup> étage donnant accès à la cage d'escalier principale débouchant sur la rue du Berger.

Au 3<sup>e</sup> étage, une connexion sera établie entre l'espace de réception et le bâtiment mitoyen (futur hôtel Shaker), via un sas conforme aux normes en vigueur.

Des toitures terrasses sont aménagées aux étages +3 et +4, créant ainsi des zones d'attentes potentielles. La terrasse du +3, le long de la chaussée d'Ixelles est en outre accessible aux auto-échelles des services incendie.

Deux nouveaux ascenseurs desserviront ces niveaux. Le premier depuis le rez-de-chaussée jusqu'au 3<sup>e</sup> étage ; le deuxième depuis le 2<sup>e</sup> étage jusqu'au 5<sup>e</sup> étage. Ils sont équipés de portes Ei-1 60.

Les deux niveaux seront équipés d'hydrants et dévidoirs, d'un système d'alarme centralisé, de dispositifs d'éclairage et de signalisation conformément aux normes en vigueur. Le compartimentage proposé est repris sur des plans dédiés joints à la demande de permis.

Une partie des façades seront remaniées et isolées par l'extérieur. Afin de garantir la sécurité incendie, des mesures pourront être mises en œuvre, telles que : limitation de la continuité des volumes d'isolant, insertion de bandes coupe-feu horizontales aux interfaces de niveaux, pose en deux épaisseurs de matériaux différents, traitement spécifique des jonctions de façade et des percements, en conformité avec les principes de limitation de propagation de feu par l'enveloppe.