

URBAN.BRUSSELS

Mont des Arts, 10-13

1000 BRUXELLES

Bruxelles, 05/01/2026

Vos réf. : Votre demande du 22/12/2025

Nos réf. : **T.1995.1335/4**

Nova réf. : **2009762**

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter : Maj. D. Vandeputte
denis.vandeputte@fire.brussels
+3222088682

Concerne : Demande de permis d'urbanisme

Aménager un espace commercial en salle de sport et wellness aux 2e et 3e étages d'un immeuble, comprenant l'installation d'une piscine à l'air libre de 200m² en toiture, l'aménagement de toitures terrasses, modification de façade et aménagement d'une entrée rue du Berger.

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

CHSEE.D IXELLES 39 - 40, 1050 IXELLES

1.2. Demandeur

Urban.Brussels

Mont des Arts, 10-13

1000 Bruxelles

1.3 Maître d'ouvrage

Mix Gym Ixelles srl

Avenue Charle-Albert, 6

1170 Watermael-Boitsfort

1.4 Architecte

OSE Architecture

Avenue de la Couronne, 382

1050 Ixelles

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le / Plans vu le	Remarque
Plans digitaux	1		22/12/2025	My permit
Dossier photographique	1		22/12/2025	

2. Cadre et objectif.

2.1. Type de demande

Bâtiment existant (au sens de l'AR du 7/7/1994 - dernière modif. en date du 20/5/2022)

2.2. Réglementation

- A. L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25m, il doit répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) – Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.
- B. Les prescriptions du titre XIII du Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles relatif à la prévention des incendies dans les lieux accessibles au public.
- C. Règlement Général pour la Protection du Travail (RGPT) et le Code sur le Bien-être au Travail, en particulier le titre 3 (prévention de l'incendie sur les lieux de travail) du livre III du code.

3. Description de la demande.

Aménager un espace commercial en salle de sport et wellness aux 2e et 3e étages d'un immeuble, comprenant l'installation d'une piscine à l'air libre de 200m² en toiture, l'aménagement de toitures terrasses, modification de façade et aménagement d'une entrée rue du Berger.

L'immeuble R+5 est constitué comme suit:

- Sous-sol: commerces et stock (ne faisant pas partie de la demande)
- Rez-de-chaussée: commerces et stock (ne faisant pas partie de la demande)
- 1er étage: commerces et stock (ne faisant pas partie de la demande)
- 2ème et 3ème étage: salle de sport et wellness
- Toiture: piscine et terrasse + stockage commerce (ne faisant pas partie de la demande)
- 5ème étage: stockage commerce (ne faisant pas partie de la demande)

6 escaliers sont prévus dont 4 donnent accès au niveau d'évacuation.

La capacité maximale du 2ème étage est de 572 personnes et du 3ème étage de 352 personnes.

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- Les cages d'escaliers sont séparés des autres compartiments par des parois EI60 avec des portes coupe-feu EI₁30 sollicitées à la fermeture.
- Les locaux techniques sont séparés des autres compartiments par des parois EI60 avec des portes coupe-feu EI₁30 sollicitées à la fermeture.
- Le gym/wellness est séparé des autres compartiments par des parois EI60 avec des portes coupe-feu EI₁30 sollicitées à la fermeture.
- Eclairage de sécurité
- Signalisation et pictogrammes réglementaires
- Désenfumage aux sommets des cages d'escaliers
- Dévidoirs
- Extincteurs
- Détection incendie généralisée

5. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

6. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).
3. Les installations de chauffage, non reprises sur les plans, doivent répondre à la réglementation en vigueur.
4. Les exutoires de fumées prévus au sommet des cages d'escalier doivent être équipé d'un dispositif d'ouverture et de fermeture dont la commande est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation.
5. L'ascenseur ainsi que la gaine et le local de machines doivent être réalisés conformément à la norme EN 81-1 et au § 6.1 de l'Arrêté Royal du 20 mai 2022.
6. Les robinets d'incendie armés doivent répondre aux prescriptions de la norme NBN EN 671-1, partie 1: robinets d'incendie armés équipés de tuyaux semi-rigides. Ils sont installés de telle manière que le jet de la lance puisse atteindre chaque point du bâtiment. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et entretien tous les ans.
7. L'installation de détection automatique d'incendie prévue dans l'immeuble doit être de type : "surveillance totale". La conception et le fonctionnement de cette installation devront être contrôlés par un organisme de contrôle accrédité conformément à la loi du 20 juillet 1990 relative à l'accréditation des organismes de certification et de contrôle ou selon une procédure de reconnaissance équivalente d'un autre Etat-membre de la Communauté Européenne ou de la Turquie ou d'un Etat signataire de l'A.E.L.E., partie contractante de l'accord sur l'Espace Economique Européen. L'installation sera conforme aux normes NBN S 21-100-1&2 sinon tous les produits de même fonction, comme décrit dans ces normes, légalement fabriqués et/ou commercialisés dans un autre Etat membre de la Communauté Européenne ou en Turquie, ou légalement fabriqués dans un Etat signataire de l'A.E.L.E., partie contractante de l'accord sur l'Espace Economique Européen, sont également admis. N.B. : A.E.L.E. (association européenne de libre échange).
8. Il y a lieu d'installer un système d'alerte et d'alarme conforme aux prescriptions du Code sur le Bien-être au Travail, en particulier le titre 3 (prévention de l'incendie sur les lieux de travail) du livre III du code.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-Chef de Service

L'Officier

Colonel T. du Bus de Warnaffe

Maj. D. Vandeputte

Ce rapport est envoyé à

Bourgmestre	Bourgmestre Ixelles / Burgemeester Elsene
Copie demandeur / Gestionnaire	Urban.Brussels
Demandeur	Urban.Brussels
Maître d'ouvrage / Exploitant / Organisateur	Mix Gym Ixelles srl
Facturation	Mix Gym Ixelles srl
Architecte	OSE Architecture