Ixelles
Elsene

DEPARTEMENT CITOYENNETE
Aménagement du Territoire - Contrôle
02 515 67 88- cu@ixelles.brussels

ND

The Keys Management
Glaverbel Building
Chaussée de la Hulpe 166
1170 Bruxelles

Ixelles, le 23. 09. 2026

Votre courrier du	*Vos références*	*Nos références*	*Annexe(s)*
x	x	**CIT/URB/CUSIG2026/201-330/7-27**	x

Objet : Régularisation urbanistique – Immeuble « ancien hôpital militaire » - Permis d'urbanisme n° 1993/213, n°1994/60 et n°1994/61.

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous souhaitons vous informer d'une problématique urbanistique concernant les immeubles dits de l'« ancien hôpital militaire », situés :

- rue Jean Paquot n° 36 à 48, place Adolphe Sax nos 1 à 6 et avenue Auguste Rodin nos 14 à 20, couverts par le permis d'urbanisme no 1993/213, délivré le 25 août 1994 ;
- rue Adolphe Mathieu nos 3, 9 et 11 et avenue Hergé n° 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 et 23, couverts par les permis d'urbanisme nos 1994/60 et 1994/61.

Le permis d'urbanisme no 1993/213 portait notamment sur la construction de 422 logements, de trois commerces, de trois cabinets pour professions libérales et de 349 emplacements de stationnement.

Le permis d'urbanisme no 1994/60 concerne les blocs 7 à 13, tandis que le permis d'urbanisme no 1994/61 concerne les blocs 1 à 5.

Les documents relatifs à ces **trois** permis, même s'ils sont lacunaires, nous permettent néanmoins de conclure que la situation existante de fait de la plupart des unités ne correspond généralement pas à la situation autorisée des bâtiments concernés.

Les biens immobiliers dont vous assurez la gestion ont été réalisés sur plus d'une décennie et ont, par ailleurs, fait l'objet d'une longue procédure judiciaire. Bien que celle-ci ait finalement été classée sans suite en raison de la prescription, elle a eu pour effet de rendre temporairement indisponibles les documents d'urbanisme, ceux-ci ayant été saisis dans le cadre de l'enquête judiciaire. Ce n'est que récemment que les archives ont pu être partiellement reconstituées, permettant ainsi de mieux identifier les situations licites autorisées par les permis précités.

Les premières vérifications ont mis en évidence que plusieurs biens actuellement mis en vente ne correspondent pas à la situation autorisée. Il apparaît que le complexe, tel qu'il a été exécuté, présente de nombreux écarts par rapport aux permis délivrés, notamment en ce qui concerne les façades, la structure des bâtiments, la répartition des logements ou encore la transformation de certains duplex en simplex.

Ces divergences concernent tant les immeubles Sax/Paquot/Rodin couverts par le permis n° 1993/213 que ceux situés rue Adolphe Mathieu et avenue Hergé, couverts par les permis n° 1994/60 et 1994/61.

À ce jour, seules les régularisations suivantes ont été entreprises ou autorisées :

- les modules situés place Adolphe Sax n° 2 et 3 ont fait l'objet de demandes de permis de régularisation (n°PU 1997/255-339/2 et PU1997/254-339/3) ;
- le permis d'urbanisme n° 2005/291-330/21 a été délivré pour une partie des premier et deuxième étages du bloc 9, situé avenue Hergé no 21 ;
- le permis d'urbanisme n° 2005/297-330/7 a été délivré pour une partie des premier et deuxième étages du bloc 2, situé avenue Hergé no 7.

Ces démarches ne portent donc que sur une partie du complexe.

Bien que l'ensemble des modules et des blocs n'ait pas encore pu être vérifié de manière exhaustive, il est probable que d'autres irrégularités urbanistiques soient présentes.

Dans ce contexte, nous vous invitons à vérifier l'existence d'éventuels écarts entre la situation de droit et la situation construite de fait pour le ou les modules dont vous assurez la gestion.

Les documents disponibles définissant la situation de droit peuvent être obtenus sur demande à l'adresse at@ixelles.brussels, en précisant l'adresse et le numéro du module ou du bloc concerné. La commune pourra vous accompagner dans cette analyse, à condition que vous lui transmettiez les plans d'architecte « as built » de l'ensemble du module ou du bloc concerné.

Si des irrégularités sont constatées, celles-ci devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de leur régularisation. Lorsque les écarts sont significatifs — notamment en cas de discordances importantes concernant les façades, la structure du bâtiment ou la répartition des unités — une demande unique portant sur l'ensemble du module ou du bloc devra être introduite, à l'exception des niveaux de sous-sol.

Cette démarche vise non seulement à mettre fin à une situation infractionnelle susceptible de faire l'objet de poursuites, mais également à prévenir les difficultés déjà rencontrées par plusieurs propriétaires lors de la vente de leur bien, telles que des retards liés à l'obtention d'un permis de régularisation ou une diminution du prix de vente.

Le service de l'Urbanisme de la commune d'Ixelles reste à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée

Par le Collège :

La Secrétaire communale,

Patricia van der LIJN.

Le Bourgmestre,
Par délégation:
L'Echevine de l'Urbanisme et du Patrimoine,

Julie de GROOTE.