

NOTE EXPLICATIVE

(comme demandé au cadre XI de l'Annexe I de la Demande du permis d'Urbanisme)

Concerne : Demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité d'un immeuble de logements situé rue Mercelis 9 à 1050 Ixelles.

Informations sur le bien et la parcelle :

Propriétaire du bien : Monsieur Guillaume HAMALIAN (depuis 2007)

Demandeur : Monsieur Guillaume HAMALIAN

Référence cadastrale : 1ère Division Section A parcelle n°1036 W 4

1. SITUATION URBANISTIQUE

- Le bien est situé en zone d'habitation.
- Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- Le bien n'est pas situé en liseré de noyau commercial.
- Le bien n'est pas situé dans une zone et site d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.
- Le bien n'est pas situé le long d'un espace structurant.
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire irism monument.
- Le bien n'est pas situé dans un PPAS.
- Le bien n'est pas situé dans une zone de règlement zoné.
- Le bien n'est pas inscrit dans un périmètre de protection des bâtiments classés.
- Il n'existe pas de permis de lotir.
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement.

2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2.1. Permis d'urbanisme / plans de situation de droit

Il existe au service des archives de la commune d'Ixelles les plans de situation de droit suivants :

- Délivré en 1959 – Agrandissement d'un atelier et construction d'une galerie.

Vous trouverez dans le dossier introduit, les plans correspondant à cette demande de permis d'urbanisme.

2.2. Destination urbanistique

D'après les informations reprises le courrier transmis par le service de l'urbanisme d'Ixelles en date du 08/09/2005 (voir annexes à la note explicative), la destination et répartition licite sont les suivantes :

- Sous-sol : non défini
- Rez-de-chaussée : commerce + atelier
- Entresol : non défini
- 1^{er} étage : 2 logements
- 2^{ème} étage : 1 logement
- 3^{ème} étage : non défini

Le nombre de logements reconnus au sein de l'immeuble s'élève donc à 3 et 1 commerce/atelier.

3. MOTIVATIONS DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Monsieur HAMALIAN et sa famille, souhaitent mettre en conformité les différentes irrégularités qui ont été relevées dans un avertissement dressé le 16/12/2004, suite à la dénonciation du voisin, et qui sont les suivantes :

- Buses de gaz brûlé en façade avant.
- Changement de destination du rez-de-chaussée de commerce + atelier en logement non conforme (il manque 1 porte vers le WC, surface éclairante insuffisante).
- Aménagement de 2 logements dans les combles.
- Cheminée de l'annexe trop basse.

Monsieur HAMALIAN et sa famille sont propriétaires de l'immeuble depuis 2007 et n'avaient pas connaissance à l'achat de celui-ci qu'il comportait des logements irréguliers. Aucune information ne lui avait été donnée de la part du notaire à ce sujet, ni avant ni après la vente aux enchères publiques.

Ainsi, il n'a jamais eu connaissance de la lettre de la Commune à Maître VAN ISACKER, du 8/09/2005, ce qui constitue une faute de la part de ce Notaire. C'est en effet le service de l'Urbanisme qui lui a communiqué cette lettre en janvier 2025. D'autant que le propriétaire avait produit des baux du 3^e étage, que les compteurs étaient de début 1993 et que ce même propriétaire habitait le rez-de-chaussée y compris la maison arrière.

Par ailleurs, il n'a effectué aucune modification à l'immeuble depuis l'achat et l'a entretenu en personne prudente et raisonnable, avec des extincteurs à tous les étages, entretenus chaque année, des couvertures anti feu, etc, l'ensemble des logements existants étant en très bon état.

Par ailleurs, dans le cadre de la demande il est prévu de supprimer certaines infractions en situation projetée et de proposer une réduction du nombre de logements avec améliorations des aménagements de manière à répondre au bon aménagement des lieux.

4. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

4.1 Organisation de l'immeuble

En situation existante de fait, l'immeuble est aménagé de la façon suivante :

- **Sous-sol** : 4 caves, dégagement.
- **Rez-de-chaussée** : Logement 1 : Appartement 2 chambres d'une superficie de 154.5m2
- **Entresol** : Studio d'une superficie de 14.8m2 – Monsieur HAMALIAN a procédé à la sortie des occupants dès le 20 mai 2025.
- **1^{er} étage** : Logement 2 : Appartement 1 chambre d'une superficie de 70m2
- **2^{ème} étage** : Logement 3 : Appartement 1 chambre d'une superficie de 60m2
- **3^{ème} étage avant** : Logement 4 : Studio d'une superficie de 32.5m2
- **3^{ème} étage arrière + mezzanine** : Logement 5 : Studio d'une superficie de 43m2 - Monsieur HAMALIAN a procédé à la sortie des occupants dès le 30 mai 2025.

Le bien comporte 6 logements dont 2 qui ne sont plus occupés suite à l'avertissement, Monsieur HAMALIAN ayant pris en considération la situation et souhaitant être en ordre et de bonne foi comme il l'a toujours été depuis qu'il acquit l'immeuble.

5. SITUATION PROJETEE

Ci-dessous, vous trouverez la justification des points à mettre en conformité ou leur suppression en situation projetée. Tel que vous le constaterez, Monsieur HAMALIAN et sa famille ont pris en considération les remarques reprises dans l'avertissement et ont déjà procédé à la suppression de plusieurs infractions de manière à prouver leur bonne foi.

Tel qu'expliqué plus haut, le demandeur n'avait pas connaissance que le bien était grevé d'infractions lorsqu'il a acquis le bien.

En situation projetée, le nombre de logement est réduit, passant de 6 à 4 unités tel que développé dans les prochains points.

- **Sous-sol** : 4 caves, local vélos, dégagement, local produits d'entretien (sous escalier)
- **Rez-de-chaussée** : Logement 1 : Appartement 2 chambres d'une superficie de 154.5m2
- **Entresol** : Bureau à usage privatif lié au logement 1
- **1^{er} étage** : Logement 2 : Appartement 1 chambre d'une superficie de 70m2
- **2^{ème} étage** : Logement 3 : Appartement 1 chambre d'une superficie de 60m2
- **3^{ème} étage avant** : Logement 4 : Appartement 2 chambres de 81.2m2

Par ailleurs, ci-dessous la description des différentes infractions urbanistiques à régulariser :

5.1 Buses de gaz brûlés

Lors de l'avertissement, deux sorties de chaudière étaient présentes en façade avant.

Monsieur HAMALIAN souhaitant régler la situation et être en ordre point de vue urbanistique, il a procédé sans attendre, dès juillet 2025, à la suppression de ces sorties en façade. L'évacuation se fait maintenant en toiture.

5.2 Changement de destination du rez-de-chaussée de commerce + atelier en logement non conforme (il manque 1 porte vers le WC, surface éclairante insuffisante)

En situation existante de fait, l'ensemble du rez-de-chaussée, excepté le hall d'entrée commun, est occupé par un grand logement 2 chambres de 154 m² se développant autour du jardin. Ce logement dispose d'une salle-de-bain avec WC, ainsi que d'une salle-de-douche avec WC.

En situation de droit, suivants les plans des archives, la destination urbanistique était un commerce à l'avant et un atelier à l'arrière.

Le demandeur souhaite pouvoir mettre en conformité la situation existante de fait.

Justifications :

- Cette modification de destination a permis de créer un grand logement confortable qui dispose de toutes les commodités recherchées ainsi que d'un bel espace extérieur. Le logement correspond donc aux attentes d'une famille avec enfants et s'inscrit selon nous dans les caractéristiques du bon aménagement des lieux. Il dispose de plus, d'un bureau à l'entresol (lié au logement), ce qui permet aux occupants de profiter d'un espace pour faire du télétravail par exemple, au calme.
- Au vu de son ancienneté, le logement s'intègre au sein de l'immeuble, de même qu'au cadre bâti existant. De plus, selon le Registre de la Population d'Ixelles ce logement (partie avant et maison arrière) est occupé en habitation au minimum depuis 1988 (voir la liste des habitants en annexe à la note explicative), antérieur donc au 1^{er} juillet 1992 (date pivot pour les changements de destination).
- Le changement de destination n'a eu aucun impact esthétique car l'esthétique générale, le dimensionnement et style des baies de façades sont restées les mêmes qu'en situation de droit. Les interventions réalisées sont mineures et concernent des aménagements intérieurs.
- Le logement dispose d'une belle habitabilité et propose des espaces intérieurs généreux, agréables à vivre et lumineux. Ils correspondent aux attentes et au confort requis suivant notre mode de vie actuel.
- On peut constater que les espaces et la typologie du rez-de-chaussée correspond beaucoup mieux à un logement qu'à un commerce. En effet, les baies en façade avant correspondent parfaitement à une affectation de logement. Un commerce n'aurait pas de sens dans cet immeuble, il ne dispose pas d'entrée privative et entrainerait d'importantes nuisances pour les occupants des logements supérieurs.
- Une destination atelier dans le volume de fond de parcelle n'a plus son sens à l'heure actuelle pour les mêmes raisons qu'expliquées au point précédent. De plus, un atelier entrainerait des nuisances sonores au sein de l'intérieur d'îlot. L'utilisation du volume arrière en chambre et salle-de-bain s'intègre parfaitement au contexte et préserve la quiétude des lieux.
- Soulignons enfin un point important : le couloir reliant les deux parties de l'appartement avait fait l'objet d'un permis d'Urbanisme, accepté en 1959. Cela renforce le fait que l'ensemble du rez-de-chaussée a certainement été occupé en habitation depuis cette date, et en tous les cas depuis 1988. En effet, un couloir n'aurait pas eu de sens sans une habitation. En effet, pour un atelier, on aurait très bien pu passer par le jardin, de l'extérieur. En revanche pour une habitation il est malaisé de sortir dans le jardin, sans couloir, pour rejoindre la chambre, la salle de bains et le dressing.
- A notre connaissance, Il n'y a aucune trace d'une occupation en « atelier » de cette maison arrière, ni de « magasin » ou « commerce » de la partie avant, ce qui laisserait supposer que le rez-de-chaussée a toujours été utilisé en habitation.

5.3 Aménagement de deux logements dans les combles

En situation existante de fait, deux logements s'installent au 3^{ème} étage. Un premier logement studio de 32.5m² côté rue et un second studio de 43m² côté jardin disposant d'une mezzanine.

En situation projetée, il est prévu de rassembler ces deux logements de manière à créer un logement traversant de type appartement 2 chambres d'une superficie de 81m². La majorité des aménagements existants sont conservés.

Nous retrouvons le séjour qui s'installe côté jardin et profite de la double hauteur de plafond disposant ainsi d'une belle volumétrie intérieure. Depuis ce salon, un escalier mène à l'espace parental situé au 4^{ème} étage où est installée une chambre et sa salle-de-bain privative.

La cuisine est conservée à son emplacement actuel, à savoir côté rue au même niveau que le séjour projeté.

Une deuxième chambre s'installe côté rue et dispose également d'une salle-de-douche à proximité.

Notons également que les compteurs du 3^{ème} étage sont de janvier 1993 selon Sibelga. C'est d'ailleurs la date inscrite sur ceux-ci, nous reviendrons sur ce point plus bas.

Justifications :

- La nouvelle situation projetée permet une amélioration puisqu'elle réduit le nombre de logement au sein de l'immeuble, ce qui est positif.
- L'aménagement d'un logement au 3^{ème} étage + 4^{ème} étage permet d'offrir un deuxième logement 2 chambres au sein de l'immeuble, ce qui permet de créer une mixité de taille de logements. Nous retrouvons en effet :
 - Un très grand logement 2 chambres au rez-de-chaussée disposant d'un jardin,
 - Deux logements 1 chambre aux 1^{er} étage et 2^{ème} étage de belles dimensions également,
 - Et enfin un logement de type duplex 2 chambres de 81 m², très lumineux, aux deux derniers étages de l'immeuble, avec deux salles-de-douche avec WC.
- Nous avons donc dans cet immeuble une belle variété de dimensions de logements, ce qui permet d'accueillir à la fois des familles avec enfants mais également des couples ou personnes isolées, ce qui correspond aux objectifs en termes d'aménagement et division de bâtiments existants en plusieurs logements.
- Le logement proposé est traversant, dispose d'une belle volumétrie intérieure, conserve la typologie des pièces d'origine et répond majoritairement aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU.

5.4 Cheminée de l'annexe trop basse

Depuis l'avertissement, la sortie de chaudière située en façade arrière au rez-de-chaussée a été prolongée, de manière à être conforme. Là encore, Monsieur Hamalian a souhaité le faire sans attendre, dès mars 2025.

Par ailleurs, pour information, la cheminée de l'annexe au volume principal n'est plus utilisée, de même que la cheminée présente dans le volume de fond de parcelle.

5.5 Justification général concernant l'augmentation du nombre de logements au sein de l'immeuble

- La modification du nombre de logement n'a eu aucun impact esthétique car l'esthétique générale, le dimensionnement et style des baies de façades sont restées les mêmes qu'en situation de droit. Les interventions réalisées sont mineures et concernent des aménagements intérieurs.
- Le type de logements répond parfaitement à la demande du marché et à la localisation de l'immeuble au sein du quartier dans lequel il s'implante. Il est également important de rappeler le manque accru de logements au sein de la région de Bruxelles-Capitale et notamment sur la commune d'Ixelles dont la démographie ne cesse d'augmenter.
- L'augmentation du nombre de logements au sein de l'immeuble permet l'accueil de familles. En effet, l'immeuble comporte un grand logement 2 chambres avec un grand jardin ce qui est très agréable pour une famille avec enfants. Il comporte également un second logement 2 chambres en duplex permettant d'accueillir une seconde famille au sein de l'immeuble. On notera également que les deux logements 1 chambre sont qualitatifs et proposent des espaces agréables et fonctionnels.
- De façon générale on notera qu'il n'y a pas de réelle augmentation d'unités puisque le bien en situation de droit comporte 3 unités de logements et 1 unité de commerce, donc 4 unités au totale, ce qui est le même nombre d'unités qu'en situation projetée.
- Au vu de la volumétrie de l'immeuble étant de plus de 1900 m³, celle-ci peut facilement accueillir 4 logements de qualité.
- Etant donné l'augmentation du nombre de logements au sein de l'immeuble par rapport à la situation de droit, il est proposé une amélioration des locaux communs. L'immeuble dispose d'un grand sous-sol qui permet à chaque logement de disposer de très belles caves et d'accueillir un local vélos poussettes ainsi qu'une armoire pour les produits d'entretien. Il y a donc également une belle amélioration en situation projetée concernant cet aspect par rapport à la situation existante de fait.
- Les logements existants sont présents au sein de l'immeuble depuis des nombreuses années : En effet, en dehors du rez-de-chaussée que nous avons déjà évoqué, le 3^{ème} étage est occupé en deux habitations depuis minimum janvier 1993, les compteurs faisant foi (Compteurs 93220779 et 93962593), soit avant le 1^{er} décembre 1993 et avant le 9 février 1996 (dans un arrêt relativement récent, le Conseil d'État a confirmé que la date pivot pour la création de logement en Région de Bruxelles-Capitale était le 9 février 1964 (et non le 1^{er} décembre 1993)).
- De plus, ces logements n'ont jamais causé de nuisances pour le voisinage. Au vu de leur ancienneté, et de leur occupation antérieure au 1^{er} décembre 1993, nous pouvons considérer qu'ils s'inscrivent parfaitement au sein de l'immeuble et du contexte bâti environnant.

6. DEROGATIONS

RRU : Titre II – Chapitre 5 – Article 14 – Ordures ménagères

§ 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères.

§ 2. Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au §1

Description :

L'immeuble ne dispose pas de local poubelles.

Justification :

- Il s'agit d'un immeuble de petite taille. La gestion des déchets peut se faire de manière privative au sein des logements étant donné également le ramassage des ordures qui est de deux fois par semaine.
- Il ne s'agit pas d'un immeuble qui dispose d'un concierge pour la gestion du local poubelles.
- Il a été privilégié l'aménagement de caves de belles dimensions au profit des logements, d'un local vélos/poussettes et un espace produits d'entretien.
- Nous sommes dans le cas d'un immeuble existant, nous devons tendre à respecter les normes. De plus, l'incidence sur les parties communes est très faible et le concerne que le 3^{ème} étage où une partie de l'ancien palier commun est privatisé.

RRU : Titre II – Chapitre 2 – Article 3 – Cuisine

Selon l'article : « 2° pour la cuisine, 8 m² »

Description :

- Logement 4 : La cuisine dispose d'une superficie de 7.5m² au lieu des 8m² requis.

Justification :

- La dérogation est minime et ne porte pas préjudice à l'utilisation de la cuisine qui est fonctionnelle.
- Nous sommes dans le cas d'un bâtiment existant qui doit tendre à respecter le RRU d'application pour les nouvelles constructions.

RRU : Titre II – Chapitre 3 – Article 10 – Eclairage naturel

« La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher »

Description :

- Logement 1 : La chambre arrière ne dispose pas d'1/5^{ème} d'éclairage naturel (4.8m² au lieu de 5.3m²)

Justification :

- Nous sommes dans le cas de bâtiment auquel il faut tendre à respecter le RRU, ce qui est le cas ici.
- La dérogation est minime et ne porte pas préjudice à la qualité de la chambre et à son habitabilité.
- Les dérogations sont dues principalement à la configuration des lieux et à l'architecture qui date du début du 20^{ème} siècle. Il serait dommageable de modifier les façades qui dénaturaient celles-ci.
- Il s'agit là d'une seule chambre, qui est donc principalement utilisée la nuit (la partie avant étant très vaste) et nous sommes dans le cas d'un bâtiment existant qui doit tendre à respecter le RRU. Elle bénéficie aussi de l'éclairage de la porte vitrée donnant sur le couloir reliant les deux parties de l'appartement, couloir bénéficiant lui-même d'un lanterneau et d'une fenêtre.
- De plus, cette chambre dispose d'une belle annexe (dressing), avec un espace rangement au-dessus.
- La chambre dispose d'une fenêtre bien proportionnée et positionnée au centre ce qui permet un éclairage naturel bien réparti dans la chambre.

RRU : Titre II – Chapitre 3- Article 8 – WC

« La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle-à-manger ou la cuisine, sauf dans le cas d'un logement visé à l'article 3, § 2. Un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables (sauf la chambre), à moins qu'il ne s'agisse d'un logement à locaux habitables non différenciés tel qu'un studio (application de l'article 3 §2) ».

Description :

- Logement 1 : il n'y a pas de double porte pour créer un sas entre la salle-de-douche qui contient le WC et la cuisine.

Justification :

- Le placement d'une double porte induirait une moins bonne circulation entre les espaces. De plus, le fait de ne pas disposer de porte entre le dégagement où donne le WC et la cuisine permet un apport de lumière naturel complémentaire vers la cuisine, ce qui est agréable (même si non requis par le titre II du RRU).
- Nous sommes dans le cas d'un bâtiment existant qui doit tendre à respecter le RRU ce qui est le cas au vu de la configuration des lieux.
- Le WC ne donne pas directement sur la cuisine mais sur un dégagement, il n'y a donc pas de nuisance pour la cuisine.

Fait à Bruxelles, le 15 octobre 2025.

Vincent Cordonnier SRL – Maxime Servais SRL
Architectes

M Guillaume HAMALIAN
Demandeur