

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf. : A1145/2016  
N/Réf. : AA/EB/BXL22646/s. 622  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard Adolphe Max, 70

Demande de permis portant sur un changement d'affectation et sur la régularisation de transformations effectuées en infraction par le propriétaire précédent  
(Dossier traité par Fabian De Boey et Marie-Laure Cartal)

### **Permis d'urbanisme**

En réponse à votre courrier du 15/05/2018, reçu le 16/05/2018, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 30/05/2018.

#### Étendue de la protection

Le bien est situé en ZICHEE le long de l'espace structurant du Boulevard Adolphe Max. Plusieurs monuments classés se situent à proximité immédiate (ancien cinéma Marivaux, église Notre-Dame du Finistère, Taverne-hôtel L'Espérance, etc.). Toutefois, l'immeuble n'est pas compris au sein d'une zone de protection contrairement à ce qui est indiqué dans la demande.

#### Historique de la demande

Le bien ayant été touché par un incendie, un permis d'urbanisme visant la démolition et la reconstruction de cet immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial a été délivré le 17/10/2008. Il prévoyait :

Rez-de-chaussée : commerce  
R+1 et R+2 : 1 logement en duplex  
R+3 : 1 logement  
R+4 : 1 logement  
R+5 et R+6 : 1 logement en duplex

Toutefois, une visite effectuée sur place par un fonctionnaire de la Ville de Bruxelles le 11/05/2015, le bien ayant entre temps changé de propriétaire, révèle que le permis n'a pas été mis en œuvre tel qu'il a été délivré.

- L'immeuble a été rehaussé d'un étage complet supplémentaire (d'environ 360 m<sup>3</sup>) ;
- Le patio du 6<sup>ème</sup> étage (environ 12 m<sup>2</sup>) n'a pas été réalisé ;
- La cage d'ascenseur et l'entrée séparée vers les étages ont été réalisées du côté droit. Or, le permis prévoyait qu'elles soient réalisées à gauche ;
- 6 unités ont été réalisées à la place des 4 unités prévues :

- o Le duplex, qui devait se répartir sur le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage, a été subdivisé en 2 unités (1 par niveau) ;
- o Le duplex, qui devait se répartir sur le 5<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> étage, a été subdivisé en 2 unités (1 par niveau) ;
- o Le 6<sup>e</sup> étage (prévu sur un plateau) a été agrandi et étendu en 7<sup>e</sup> étage (non prévu au permis) pour faire un duplex ;
- La totalité de l'immeuble a été étendue vers l'arrière en lieu et place des terrasses qui étaient prévues aux 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages ;
- La totalité de cet immeuble de logements (hors rez commercial vide lors de la visite) a été transformée en établissement hôtelier (d'environ 560 m<sup>2</sup>)
- Une terrasse (environ 10 m<sup>2</sup>), donnant lieu à des vues directes vers le bien voisin (n° 68) a été réalisée au niveau du dernier étage (lui-même réalisé sans autorisation)

### Analyse de la demande

La présente demande vise à modifier l'affectation du bien. Actuellement, la situation de droit correspond à un immeuble de commerce et 4 logements aux étages. Dans le cadre du présent projet, le maître d'ouvrage souhaite modifier l'affectation comme suit :

Rez-de-chaussée : commerce (bien-être avec consommation de denrées alimentaires sur place)  
 R+1 : 1 logement affectée à un hébergement touristique  
 R+2 : 1 logement affectée à un hébergement touristique  
 R+3 : 1 logement affectée à un hébergement touristique  
 R+4 : 1 logement  
 R+5 : 1 logement  
 R+6 et R+7 : 1 logement en duplex

Par ailleurs, la demande vise à régulariser certaines des infractions constatées en 2015 :

- rehaussement d'un niveau ;
- suppression du patio (non réalisé) au 6<sup>e</sup> étage ;
- modification de l'emplacement de l'ascenseur et de l'entrée vers les étages ;
- création d'une extension sur la totalité de la façade arrière ;
- placement de 3 lucarnes en toiture.



Avis

La CRMS ne s'oppose pas à la régularisation de ce dossier sur lequel elle n'avait pas été interrogée.

D'un point de vue strictement patrimonial, cette intervention respecte le rythme architectural des constructions de type haussmannien qui reste dominant sur ce boulevard. De plus, la hauteur totale de l'immeuble est compatible avec celle des voisins immédiats. Toutefois, l'assemblée demande à ce que la corniche soit davantage marquée à l'image de celles des bâtiments qui encadrent le bien.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.