



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame V. Mosquera**  
**Directrice**  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf. : C1060/2020 (corr. : O. Bouchenak)

N/Réf. : AA/AH/BXL22274\_673\_PU\_SteCatherine\_44

Bruxelles, le 21/05/2021

Annexe : /

**Objet :** BRUXELLES. Rue Sainte-Catherine, 44. Demande de permis d'urbanisme portant sur la mise en conformité de la devanture commerciale et sa tente solaire, du conduit de hotte et de l'affectation des étages.

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 4/05/2021, nous vous communiquons l'avis défavorable rendu par notre Assemblée en sa séance du 12/05/2021, concernant la demande sous rubrique.

**LA DEMANDE**



*Implantation du bien © Brugis, état actuel de la devanture et détail des allèges, photos jointes à la demande*

Cette demande concerne la maison néoclassique située 44, rue Sainte-Catherine, *inscrite à l'Inventaire du patrimoine architectural et comprise dans la zone de protection des maisons traditionnelles classées situées au n<sup>os</sup> 26 à 42 de la même rue, et de l'ancienne centrale électrique située aux n<sup>os</sup> 11-19.*

L'origine du dossier remonte aux travaux réalisés sans autorisation préalable vers 2010-2011 : l'aménagement d'un snack au rez-de-chaussée et au premier étage, l'installation d'une devanture particulièrement inesthétique (et d'enseignes impactantes) et l'installation d'un conduit de hotte placé en apparent sur la toiture.

En sa séance du 14/12/2011, la CRMS s'était prononcée défavorablement sur une première demande visant à régulariser la situation illicite. Cette demande fut sanctionnée par un refus de permis daté du 19/04/2012, confirmé par le Gouvernement le 9/07/2012 suite au recours introduit par le demandeur.

Depuis, des interventions ont été effectuées pour améliorer la devanture qui a été pourvue d'allèges tandis que le conduit de la hotte a été intégré à la cheminée implantée en versant avant de la toiture.

1/2

La présente demande vise à régulariser la situation de fait qui résulte de ces travaux. Elle concerne donc la devanture commerciale et la tente solaire en place ainsi que le conduit de hotte. En termes d'affectation, le dossier confirme l'utilisation de tous les étages comme un logement pour l'exploitant du commerce. L'affectation du 1<sup>er</sup> étage comme horeca qui était prévue en 2011, a donc été abandonnée.

### AVIS CRMS

La CRMS ne peut approuver la mise en conformité de la devanture en place, dont tant la composition que le choix des matériaux (PVC ton gris) et la mise en œuvre sont architecturalement très dévalorisants ce qui, du point de vue patrimonial, porte préjudice aux qualités intrinsèques de la maison ainsi qu'à l'intérêt des fronts bâtis de la rue Sainte-Catherine intégrant plusieurs biens classés.

La Commission rend dès lors un avis défavorable sur la demande de régularisation, hormis concernant le conduit de la hotte intégré à la cheminée, ce qui est positif. Elle demande de remplacer la devanture par un dispositif qualitatif et mieux intégré à son environnement.

Par ailleurs, en termes d'affectation, la demande n'offre aucune garantie pour la bonne conservation du bien à travers une occupation adéquate des étages, dont la visite du 3/05/2021 par un représentant de la Commission a révélé l'état de délabrement avancé. Une des solutions pour requalifier la maison consisterait à rénover et à réaménager les étages en un ou plusieurs logement(s), directement accessible(s) depuis la rue, ce qui suppose de rétablir l'accès séparé et la circulation verticale ad hoc ayant disparu depuis plusieurs décennies. La CRMS demande à la Ville de rester attentive à cette problématique et encourage le propriétaire à réenvisager en ce sens l'occupation de son bien.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. RISQUE  
Président

c.c. : [svalcke@urban.brussels](mailto:svalcke@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [bannegarn@urban.brussels](mailto:bannegarn@urban.brussels) ;  
[oumaya.bouchenak@brucity.brussels](mailto:oumaya.bouchenak@brucity.brussels) ; [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ;  
[cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [aheylen@urban.brussels](mailto:aheylen@urban.brussels)