

Ville de Bruxelles
M. D. DE SAEGER
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. :
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.1422/s435
Annexe : 1 dossier comprenant 18 plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Sainte-Catherine, 12-20. Dossier de régularisation portant sur la modification du programme de logements. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

Dossier traité par Mme V. Schuermans.

En réponse à votre courrier du 28 avril 2008 sous référence, réceptionné le 5 mai dernier, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis concernant l'objet susmentionné émis par notre Assemblée en sa séance du 28 mai 2008.

Cette demande de régularisation concerne le vaste complexe de logements et de commerces traversant l'îlot compris entre la rue Sainte-Catherine et la rue Antoine Dansaert. L'ensemble comprend plusieurs biens classés donnant tous sur la rue Sainte-Catherine. Il s'agit de la totalité du n° 18 et de l'annexe du n°12, dont l'origine remonte au moins au XVIIe siècle. La façade en style art déco de l'ancien Sarma est également classée comme monument. Les autres parties du complexe se situent dans leur zone de protection.

Le projet avait initialement été conçu comme un ensemble de logements de deux à quatre chambres. Il avait, dans cette configuration, fait l'objet de deux permis d'urbanisme octroyés par la Ville de Bruxelles en 1999 et en 2004 (avis de la C.R.M.S. du 15/04/98 et du 30/06/04). Or, en cours de chantier, vers 1999-2000, le demandeur décidait d'aménager une grande partie des logements en chambres d'étudiants. C'est ce programme qui a été réalisé sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme modificatif, et qui fait l'objet de la présente demande de régularisation.

Comprenant des biens classées et datant d'avant l'entrée en vigueur de la procédure de permis unique, ce projet avait également été examiné par la C.R.M.S. dans le cadre de la demande de « permis patrimoine » (arrêté du Gouvernement autorisant des travaux aux bien protégés). Elle était par ce biais informée de l'évolution du projet, ce qui a permis d'en restreindre au maximum les retombées négatives sur le patrimoine classé (permis patrimoine du 14/06/2001 fondé sur l'avis conforme de la C.R.M.S. du 18/10/2000).

En conséquence et bien qu'il soit inacceptable que le projet ait été réalisé sans permis d'urbanisme modificatif, l'évolution du projet d'appartements vers un projet de kots d'étudiants n'a pas eu d'impact négatif sur le patrimoine classé. Pour cette raison, sa régularisation n'appelle pas de remarques de la part de la C.R.M.S. pour autant qu'elle porte sur l'état existant réel des biens.

En effet, les plans joints à la demande ne correspondent pas entièrement à la situation existante, du moins pas pour ce qui concerne les éléments classés. Réalisés par un auteur de projet différent, les plans exécutés pour les éléments classés dans le cadre du permis patrimoine s'écartent du projet qui fait l'objet de la présente demande.

- Sur la demande de PU figurent des lucarnes en toiture de l'annexe du n° 12 qui n'ont pas été réalisées. Conformément au permis patrimoine, elles ont été remplacées par des fenêtres placées dans le plan de la toiture. C'est cette modification qui doit être figurée dans la régularisation éventuelle.
- Les plans de la devanture commerciale de l'ancien Sarma sont contradictoires par rapport à la situation existante. Réalisée selon les plans du permis patrimoine, la devanture existante s'intègre mieux au rythme de la façade classée et elle doit donc être régularisée telle quelle.

En conclusion, la Commission demande qu'au moins les deux points susmentionnés soient actés dans le cadre de la régularisation éventuelle car ils ont été réalisés conformément à ses indications. Sur les autres aspects du dossier, elle invite la Ville de Bruxelles à également confronter la situation réelle aux plans introduits.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Pour le Président, excusé

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke) / A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans)