



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

Commune de Saint-Gilles
Service de l'Urbanisme
Madame Catherine Morenville
Échevine de l'Urbanisme
Place Van Meenen, 39
B - 1060 BRUXELLES

Bruxelles, le 16/11/2023

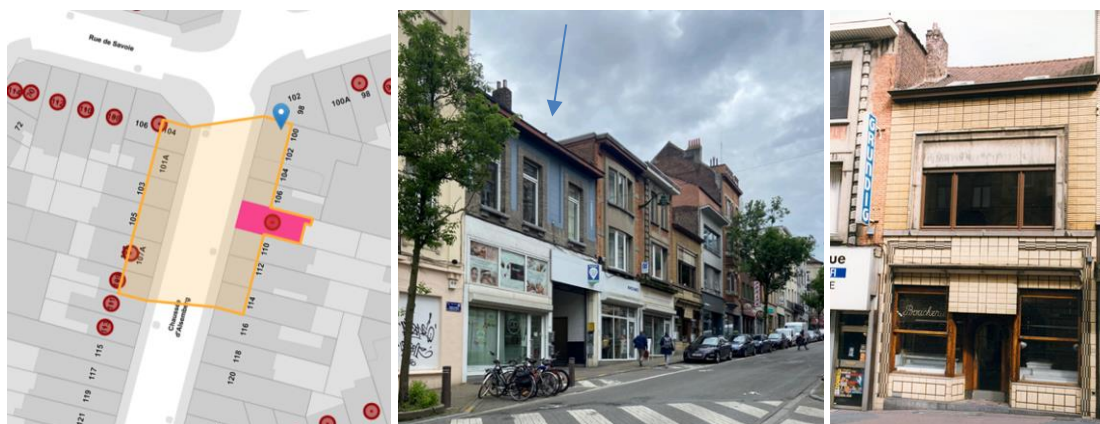
N/Réf. : SGL20490_716_PU
Gest. : BDG
V/Réf. : PU2023-153
Corr: Bouillot Juliette Pauline Nora
NOVA : 13/PU/1908466

SAINT-GILLES. Chaussée d'Alseberg, 100-102
(= partiellement en zone de protection de l'Ancienne Boucherie situé Chaussée d'Alseberg 108)
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : créer une salle de spectacle avec espace de restauration et locaux accessoires en lieu et place d'un parking de 47 emplacements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade

Avis de la CRMS

Madame l'Échevine,

En réponse à votre courrier du 16/10/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 08/11/2023, concernant la demande sous rubrique.



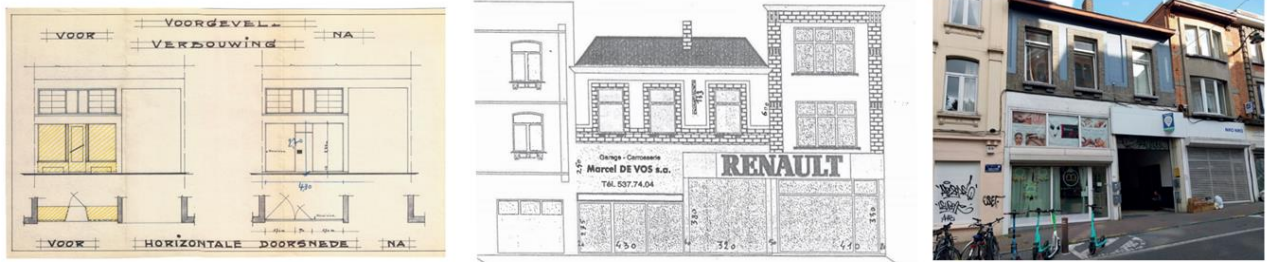
Contexte patrimonial (©Brugis) – vue du bâtiment n^{os} 100-102 dans son contexte (©Google maps) - vue de la façade de l'ancienne boucherie classée au n^o108 (©Urban)

CONTEXTE

Situé dans la zone de protection de l'Ancienne Boucherie - sise au n^o 108 de la chaussée d'Alseberg et classée comme monument -, l'immeuble n^o100-102 est un immeuble à vocation économique, ayant accueilli des commerces et activités productives. Il est repris en ZICHEE au PRAS et relève du périmètre du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville".

Il développe deux niveaux sous une toiture à versant et affiche une façade largement transformée : le rez-de-chaussée a vu ses devantures profondément modifiées par plusieurs interventions et diverses occupations, et les fenêtres de l'étage ont été réencadrées par des briquettes au cours du 20^e siècle. En intérieur d'îlot, la parcelle est presque intégralement occupée par un entrepôt, éclairé par une large verrière, et longé par une bande de jardin.

1/3



Évolution de la façade : en 1965, 1994 et aujourd'hui (extr. du dossier de demande)



Situation existante : élévation et plan du rez-de-chaussée (extr. du dossier de demande)

DEMANDE

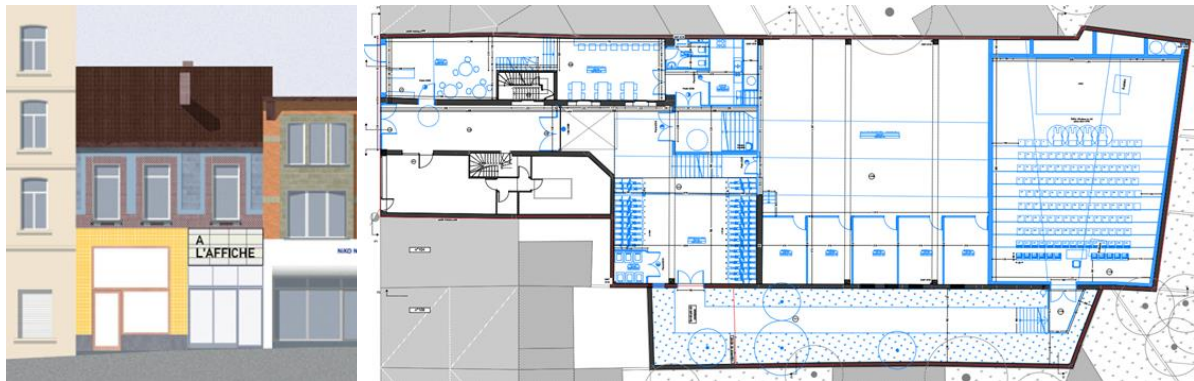
Le projet porte sur la réaffectation du commerce et de l'entrepôt/parking en deux commerces : un commerce-restaurant (32 places) et un espace de dégustation (30 places) à l'avant, et un espace dédié à la culture et au spectacle à l'arrière. Les interventions s'inscrivent dans le gabarit et les volumes des bâtiments existants. Elles se déclinent de la manière suivante :

- **au niveau de la façade à rue :**

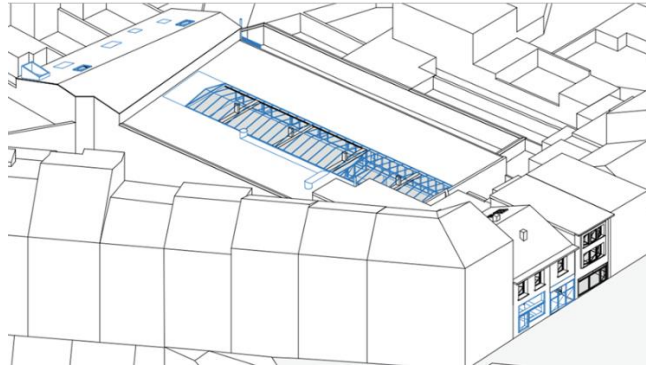
- ✓ recombinaison de la devanture avec l'aménagement d'un nouveau soubassement en pierre, le remplacement des menuiseries PVC par du bois,
- ✓ remplacement du volet roulant (accès vers l'entrepôt) par une grille en ferronnerie laquée de teinte bleu foncé placée dans l'alignement de la façade – avec 'porte dans la porte',
- ✓ pose d'un parement en carrelage émaillé de teinte beige,
- ✓ placement d'une nouvelle signalétique lumineuse (bâche éclairée)

- **transformations intérieures :**

- ✓ importants travaux structurels, aménagement d'une cuisine, de deux salles de spectacle (150 places et +/- 40 places), d'un local vélos (28 places), placement de deux nouveaux escaliers (l'un vers la grande salle et l'autre vers les caves), remplacement de la verrière, modification et pose de cloisons, aménagement d'un jardin d'agrément (non accessible au public mais sortie de secours).



Situation projetée : vue générale et plan du rez-de-chaussée (extr. du dossier de demande)



Axonométrie projetée (extr. du dossier de demande)

AVIS

De manière générale, la Commission émet un avis favorable sur le projet, estimant que la réaffectation et la revitalisation de l'ensemble permettra de rétablir une meilleure harmonie au niveau de la façade et une utilisation adaptée des divers espaces (sous réserve de respect des normes acoustiques pour le voisinage).

Si la recomposition de la devanture contribue nettement à l'amélioration de son état actuel, la CRMS recommande toutefois encore :

- de gagner en simplicité et uniformité : la multiplicité des matériaux et couleurs au rez-de-chaussée comme à l'étage – à savoir un soubassement en pierre, des châssis en bois, une grille, des châssis en PVC, un parement en carrelage émaillé, un enduit peint, des briquettes de terre cuite et une bâche pour l'enseigne – pose question,
- de revoir la hiérarchie des diverses ouvertures : la CRMS recommande d'examiner une formule où la composition de la devanture de gauche (surtout l'imposte) est moins marquée que celle de l'accès à la salle et plus proportionnée et harmonieuse avec la typologie de l'immeuble,
- de ne pas opter pour un carrelage émaillé qui doit rester la caractéristique qui distingue le parement de la façade de la boucherie, classée qui doit garder sa singularité.

La question de l'utilisation des étages supérieurs est également présente, leur accès relevant du même sas d'entrée. Cette occupation n'est pas précisée, ni le mode de fonctionnement des étages. Il en est de même du n°104, à l'avant de la future salle de spectacle et dont la devanture fonctionne actuellement avec celle des 100-102: leur inoccupation serait problématique. La façade du n°104 appelle aussi à être grandement améliorée.

Veuillez agréer, Madame l'Échevine, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. : mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; urbanisme.1060@stgilles.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.a Davies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; jbouillot@stgilles.brussels