

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Monsieur A. GOFFART, Directeur

A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme

C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

1035 BRUXELLES

:

Bruxelles, le

V/réf. : D.U. 13/PFD/4744344

N/réf. : GM/SGL-2.56/s.560

Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : SAINT-GILLES. Gare de Bruxelles-midi. « Quadrilatères ». Rénovation et assainissement des bâtiments ; aménagement d'un parking vélos.

Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS

(Dossier traité par Fr. Guillan à la D.U.)

En réponse à votre lettre du 01/10/2014, sous référence, reçue le 06/10/2014, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 22/10/2014.

La demande porte sur le petit et le grand quadrilatères de la gare du Midi. Il s'agit de deux constructions se développant sur deux niveaux qui sont situées sous les voies du chemin de fer. Elles font partie de l'ensemble des bâtiments de la gare tel que conçu entre 1935 et 1954 par Adrien et Yvan Blomme et Fernand Petit. Cet ensemble est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier. La Commission a également participé à une visite des lieux le 15/10/2014.

Selon la note explicative, la demande porterait uniquement sur la restauration et l'assainissement du gros-œuvre des 2 quadrilatères ainsi que sur l'intégration, dans le grand quadrilatère, d'un parking pour 900 vélos. Ces travaux se feraient dans l'attente d'un projet ultérieur de réaffectation des quadrilatères à de nouvelles fonctions.

La demande veut, en outre, s'inscrire dans les objectifs du Schéma directeur qui est actuellement en cours d'élaboration.

Le projet

Les plans indiquent une série d'interventions tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des deux quadrilatères. Le dossier comporte également déjà certaines indications quant aux futures affectations des espaces, et ce malgré le fait que la demande ne porte pas sur un projet de réaffectation à proprement parler.

En résumé, les principales interventions prévues par le projet sont :

Pour l'intérieur du petit quadrilatère :

- Le petit quadrilatère, compris entre la Petite Ceinture et la rue de l'Argonne, se présente comme une construction de 7000 m² se développant sur 2 niveaux. A l'origine, il était prévu de l'affecter à trois entités commerciales, chacune accessible par une entrée indépendante. Cependant, très vite après la construction, cette affectation a été abandonnée. Les locaux ont alors été occupés par l'imprimerie de la poste et comme lieu de stockage.

- En ce qui concerne la nouvelle affectation, les plans du projet indiquent, d'ores et déjà des activités commerciales ou assimilées. Or, dans le Schéma Directeur en cours d'élaboration, on s'orientait plutôt vers un espace ouvert et des espaces d'initiatives avec un potentiel horeca vers la place de la Constitution et un potentiel commercial vers l'esplanade de l'Europe.

- Le projet prévoit une série de transformations plus ou moins importantes dans le petit quadrilatère : la suppression des escaliers et la construction de nouvelles circulations verticales (escaliers et ascenseurs), la création de puits de lumière, l'enlèvement d'éléments non structurels qui ne sont pas d'origine (cloisonnements, planchers intermédiaires) ainsi que le placement de nouveaux cloisonnements (N.B. : ces nouveaux cloisonnements figurent seulement sur les plans généraux).

En outre, les plafonds, murs et sols seraient remis en état pour assurer « *la continuité dans l'utilisation des matériaux* ». Ces derniers travaux sont cependant peu précisés dans le dossier.

- Bien que cet aspect ne soit pas abordé dans les documents introduits, les problèmes acoustiques et de vibration, liés au passage des trains au-dessus des volumes existants, ont été évoqués lors de la visite sur place. Pour le petit quadrilatère, constitué d'une structure métallique (contemporaine du viaduc de fer) enrobée ultérieurement de béton, cette problématique pourrait selon les informations obtenues sur place être résolue par une intervention de type « box in the box ».

Pour l'intérieur du grand quadrilatère :

- Le grand quadrilatère se situe entre la rue de l'Argonne et la rue Couverte. Il comprend 11000 m² au rez-de-chaussée et 4000 m² en sous-sol. A l'origine, ce volume était destiné à une gare d'autobus, située dans le grand espace central (relié via un -1 partiel à la gare de tram STIB et la gare SNCB) ainsi que des bureaux de la Poste / RTT et des surfaces commerciales dans les espaces situés autour de la grande salle (probablement jamais occupées). Très vite après sa construction, la gare d'autobus a été désaffectée, et les locaux utilisés pour d'autres fonctions (services de la poste, police (garage) et comme lieu de stockage. Les tunnels piétons qui reliaient la gare de bus et celle des trams à la gare de train ont disparu lors de la construction du tunnel du (semi)-métro.

La demande actuelle porte d'une part sur l'aménagement d'un parking pour vélos du côté de l'esplanade de l'Europe (le long de la façade intérieure longeant la trémie du tram) et sur l'angle avec la rue Couverte.

Les plans indiquent, par ailleurs, déjà l'organisation d'activités commerciales (« entreprise commerciale spécialisée ») ou assimilées dans les autres surfaces du grand quadrilatère. Si le parking vélos s'inscrit bel et bien dans les intentions du schéma directeur, d'autres affectations que des fonctions commerciales sont envisagées par celui-ci (notamment le prolongement du hall de gare, après la suppression du tram dans la rue Couverte, sous forme d'une halle alimentaire encadrée d'activités horeca du côté de la place de la Constitution et de commerces vers l'esplanade de l'Europe).

- Les principaux travaux prévus par le projet dans le grand quadrilatère sont : la suppression des escaliers existants et la construction de nouvelles circulations verticales (escaliers et ascenseurs), la création de vides et de puits de lumière, l'enlèvement d'éléments non structurels et non d'origine (cloisonnements, planchers intermédiaires) ainsi que le placement de nouveaux cloisonnements (entre autres pour l'aménagement de vestiaires et sanitaires dans les sous-sols - N.B. : ces nouveaux cloisonnements figurent seulement sur les plans généraux). En outre, les plafonds, murs et sols seraient remis en état pour assurer « *la continuité dans l'utilisation des matériaux* ». Ces derniers travaux sont cependant peu précisés dans le dossier.

- Tout comme pour le petit quadrilatère, les problèmes acoustiques ne sont pas abordés dans le dossier introduit. Sur place, les auteurs de projet ont indiqué que le placement d'une isolation serait possible sans masquer les chapiteaux des colonnes de type champignon. Ce type de chapiteau fut une première en Belgique, en matière ferroviaire.

Pour les façades et toitures :

A l'exception des façades donnant sur la rue Couverte (châssis déjà remplacés) et de certaines baies qui ont été murées, la plupart des baies sont encore équipées des châssis d'origine posés sur allège (châssis métalliques constitués de profils en acier munis de fourrures en bois, à leur tour recouvertes de feuilles de cuivre. Le cuivre a cependant été volé dans la plupart des cas).

Le projet propose de nettoyer les façades (briques jaunes), de supprimer systématiquement les allèges en pierre bleue et de remplacer l'ensemble des menuiseries existantes par des châssis

métalliques (acier, peint en gris). Chaque travée serait équipée de sa propre porte d'entrée et l'ensemble des châssis protégé par des volets.

Avis de la CRMS

De manière générale, la Commission se réjouit du fait que des travaux soient entamés pour assainir les quadrilatères en vue de faciliter leur réaffectation future. Cependant, elle constate que les travaux prévus par le présent projet vont au-delà d'une simple remise en état des lieux. En effet, le projet comprend une série d'interventions importantes (notamment au niveau des circulations verticales) ainsi que des transformations lourdes aux façades qui ne se justifient pas en l'absence d'une décision définitive sur l'affectation des quadrilatères.

Les indications relatives aux affectations des différents espaces, qui figurent sur les plans sont, dans ce cadre, également prématurées.

De manière générale, la CRMS estime que **le projet devrait être revu à la baisse afin de ne pas hypothéquer les différentes options de réaffectation des immeubles qui sont actuellement à l'étude**. Il ne convient pas non plus de privilégier d'ores et déjà certaines activités et notamment des affectations commerciales qui ne correspondent pas toujours aux intentions du Schéma Directeur à l'étude. La CRMS préconise, dès lors, de se limiter aux travaux d'assainissement au sens strict du terme et de renoncer à toute intervention allant au-delà d'une remise en état.

Si la CRMS peut donc marquer son accord sur les mesures visant à ôter tous les ajouts parasites successifs sans intérêt (type cloisons légères), elle demande, au stade actuel, de supprimer du projet les interventions structurelles ou les transformations lourdes, tant à l'intérieur qu'à l'enveloppe extérieure des quadrilatères, car celles-ci vont à l'encontre de l'objectif de garder la plus grande flexibilité possible dans la future utilisation des lieux. Certaines de ces transformations seraient, par ailleurs, de nature à porter atteinte aux qualités patrimoniales des quadrilatères (notamment les modifications prévues aux façades).

La CRMS rejoint ainsi l'avis de l'ADT qui lui a été communiqué dans le cadre de l'examen de la présente demande de permis d'urbanisme puisque cet avis souligne également l'importance de :

- maintenir une flexibilité d'usage maximale;
- préserver les qualités patrimoniales du bâti existant;
- assurer la cohérence avec le projet de schéma directeur.

Concrètement, la CRMS préconise de modifier le projet comme suit :

- en ce qui concerne l'intérieur des quadrilatères, il convient de supprimer du projet:
 - . ***toutes les interventions structurelles et notamment la suppression/reconstruction des circulations verticales et la création de vides et de puits de lumière;***
 - . ***le placement de nouveaux cloisonnements entravant l'utilisation future des espaces ;***
 - . ***la modification du niveau de sol. Les interventions prévues dans ce cadre doivent être précisées et ne pourraient en aucun cas avoir un impact sur l'aménagement de l'espace public.***
 - . Les interventions sur les murs et les plafonds devraient également être précisées.
- en ce qui concerne l'enveloppe extérieure :
 - . ***ne pas remplacer les châssis d'origine mais procéder à un inventaire complet des châssis existants, de leur état de conservation et des interventions nécessaires pour les remettre en état. Sur place, il a été constaté qu'environ 70% des châssis d'origine sont existants ;***
 - . ***ne pas supprimer les allèges ;***
 - . ***entamer une étude plus approfondie des façades de manière à évaluer en détail les possibilités de créer de nouvelles liaisons avec l'espace public.*** En effet, la suppression systématique des allèges pour aménager une porte par travée semble une mesure de facilité peu acceptable sur le plan patrimonial et peu utile sur le plan fonctionnel (en effet, la future utilisation des espaces, que ce soit en grandes ou en petites unités, ne nécessite pas cette suppression systématique des allèges : des petites tout comme des grandes entités pourraient fonctionner avec une allège tout en créant des portes où c'est nécessaire).

- en ce qui concerne les abords :

La Commission, qui ne s'oppose pas à l'aménagement d'un parking vélos dans le grand quadrilatère, s'étonne de la proposition de prolonger ce parking sur l'espace public et notamment sur l'extension prévue dans la rue Couverte. **Cette proposition semble contradictoire avec le projet qui est à l'étude pour supprimer le tram dans la rue Couverte et pour réaménager la rue en misant sur une plus grande lisibilité et une meilleure connexion entre l'esplanade de l'Europe et l'avenue Fonsny.** Elle demande de réexaminer l'extension du parking vélos en tenant compte de ce projet (aménagement provisoire).

- Le projet devrait être complété par **une étude approfondie des contraintes sonores et vibratoires qui sont liées à l'utilisation des deux quadrilatères.** La CRMS attire d'ores et déjà l'attention sur le fait que les interventions techniques pour remédier à ces nuisances ne pourraient interférer sur la conservation des qualités architecturales et spatiales de ces deux volumes. Elles devraient par ailleurs tenir compte des usages potentiels et de la faisabilité de ces travaux.

En ce qui concerne les futures affectations, la CRMS demande d'assurer, au stade actuel du projet, la plus grande flexibilité possible des quadrilatères. A cette fin, il y a lieu de poursuivre, dans une prochaine phase, l'étude de leur réaffectation en collaboration étroite avec l'ADT et l'auteur de projet du Schéma Directeur.

Enfin, la CRMS estime qu'il serait intéressant de vérifier la possibilité de restituer une liaison entre le -1 du grand quadrilatère et le -1 du métro rue Couverte. Cette liaison pourrait s'avérer utile dans le cadre de la future réaffectation du grand quadrilatère et notamment si son affectation allait dans le sens d'une prolongation du hall de gare.

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

G. MEYFROOYS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - S.P.R.B. – D.M.S. : M. Kreutz
- S.P.R.B. – D.U. : F. Guillan