



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Madame Bety WAKNINE**

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DU : 04/PFD/703084 (corr. : B. Annegarn et J. Doignies)

Réf. CRMS : AA/BXL20655\_637\_Gare\_Maritime

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet :** BRUXELLES. Rue Picard, 7-15

Demande de permis modificatif portant sur la Gare Maritime et les bâtiments S1, S3, S5 et P-M7/8 de la zone C du site de Tour & Taxis.

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 05/04/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 24/04/2019.

Étendue de la protection

La Gare Maritime, située sur le site de Tour & Taxis, est reprise à L'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle se trouve également en ZICHEE.

Par ailleurs, les zones visées par la présente demande de permis modificatif sont situées dans le périmètre de la ZIR 6A tel que défini par le PRAS. Le site est, en outre, couvert par le PPAS « Tour et Taxis ». Adopté par le Gouvernement le 20/04/2017, ce texte définit les principales règles urbanistiques applicables à l'aménagement des différentes zones ; celles concernées par la demandes sont la « Zone C » (nouvelles constructions de type résidentiel) et la « Zone D » (Gare Maritime).

Historique et description du bien

Plus grande gare de marchandises d'Europe lors de son édification, la Gare Maritime (Gare des Marchandises) et l'Hôtel de la Poste ont été construits entre 1902 et 1910 par les architectes C. Bosmans et H. Vandeveld et l'ingénieur Bruneel sur commande de la Société Nationale des Chemin de Fers.

La Gare Maritime couvrait plusieurs voies ferrées permettant l'accès aux trains pour le chargement et déchargement de marchandises. Remarquable par sa dimension et son architecture industrielle, elle est constituée de 3 grandes halles flanquée de 4 halles plus petites, permettant des ouvertures latérales pour éclairer les grandes halles. Des lanterneaux éclairent les plus petites halles de manière zénithale, originellement au faite de toiture. L'ouverture zénithale de la halle centrale servait originellement à évacuer les fumées des locomotives.

Historique de la demande

- 1) Avis CRMS du 18/03/2009 sur le projet de reconversion du site de T&T
- 2) Permis d'urbanisme délivré par la Ville de Bruxelles le 17/12/2009 (n° 82P/07)
- 3) Avis CRMS du 24/08/2016 sur le PPAS « T&T »

1/6



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- 4) Avis CRMS (séance 603 du 19/04/2017) sur le permis modificatif de la gare maritime et de l'hôtel de la poste (permis délivré le 17/12/2009) (demande de report d'avis)
- 5) Adoption du PPAS « T&T » par le Gouvernement le 20/04/2017
- 6) Réunion sur place le 22/05/2017
- 7) **Avis de la CRMS (séance 605 du 31/05/2017) sur le permis modificatif de la gare maritime et de l'hôtel de la poste. (y compris PV et remarques (approuvées collégalement) de la réunion tenue sur place le 22/5/2017)**
- 8) **Avis CRMS (séance 616 du 31/01/2018) sur le permis modificatif de la gare Maritime et de la Zone C**
- 9) **Plans modifiés du 29/06/2018 suite à l'art. 171**
- 10) Permis modificatif octroyé le 04/10/2018 (sauf pour le bâtiment des petits colis – permis 2009)

#### Analyse de la demande

Les principales demandes de modification sont les suivantes :

- Bâtiment S1 :
  - o Modification de l'implantation du bâtiment qui est translaté de 0,90 m vers la Gare Maritime. Cette mesure a pour but d'une part de renforcer l'ouverture du site depuis la rue principale située dans le prolongement de la rue Vanden Boogaerde et, d'autre part, de rationaliser la structure du parking M7/8 située sous le bâtiment ;
  - o Modifications au sous-sol ;
- Bâtiment S3 :
  - o Déplacement de locaux au sous-sol ;
  - o Suppression des trémies de ventilation du groupe de secours ;
  - o Modification du hall ;
  - o Modification des regards de visites des locaux en sous-sol ;
  - o Modification de la taille de deux fenêtres aux étages ;
  - o Modification du dessin des linteaux en béton, des balustrades et des débords de toiture ;
- Bâtiment S5 :
  - o Modification de la citerne de stockage d'eau pluviales ;
  - o Élargissement de la gaine de désenfumage centrale ;
  - o Modification du cloisonnement de certains locaux techniques au sous-sol ;
  - o Modification de l'entrée principale ;
  - o Modification des plans d'appartements ;
  - o Modifications du dessin des loggias sur la façade ouest ;
  - o Modification du dessin des linteaux en béton, des balustrades et des débords de toiture ;
  - o Modification des façades consécutives à la modification des logements ;
- Parking M7/8 :
  - o Réduction de la superficie du parking ;



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

- o Modification de la structure portante ;
  - o Suppression des cloisons de compartimentage ;
  - o Modification de la rampe reliant le -2 au -1 ;
  - o Modification de la cage d'escalier sous le bâtiment S3 ;
  - o Modification de trémies ;
  - o Modification de locaux de service ;
  - o Ajout de 16 emplacements pour voitures et de 4 emplacements pour motos ;
- Gare Maritime :
    - o Changement d'affectation du Dépôt des Colis qui sera affecté aux activités productives de biens immatériels (APBI) ;
    - o Modifications ponctuelles de l'aménagement intérieur du Dépôt des Colis consistant au remplacement d'un ascenseur par deux plateformes mobiles et au maintien de la cage d'escalier existante ;
    - o Élargissement de la plateforme donnant accès au Dépôt des Colis depuis l'intérieur de la Gare Maritime ;
    - o Ajout d'étages techniques sous les toitures des 10 grands pavillons ;
    - o Ajout de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des grandes halles.

**En outre, les plans indiquent les modifications effectuées en date du 29/06/2018 suite à l'art. 171, soit entre l'avis CRMS du 31/01/2018 (séance) et l'octroi du PU modificatif le 04/10/2018 :**

- o Modification de l'affectation des pavillons 3, 11, 12 et d'une partie du pavillon 4 pour y ajouter de l'équipement ;
- o Modification de l'affectation de la partie centrale de la nef d'équipement à commerce ;
- o **Modification des escaliers extérieurs des pavillons ;**
- o **Modification des façades des pavillons (façades donnant sur le volume intérieur de la Gare Maritime) afin de les « alléger » ;**
- o **Modification des façades extérieures du bâtiment :**
  - **Façade rue Picard :**
    - **Modification des deux portes latérales ;**
    - **Suppression des grilles de ventilation ;**
    - **Modification du vitrage : vitrage clair intégrant des cellules photovoltaïques ;**
    - **Suppression des brises soleils ;**
  - **Façades latérales :**
    - **Modification des châssis ;**
    - **Modification des baies côté zone C ;**
  - **Parties latérales des grandes halles :**
    - **Suppression des briques soleils initialement prévus et remplacement par des vitrages à teinte variable ;**
- o **Suppression des fosses septiques et adaptation consécutive du réseau « eaux pluviales » ;**
- o **Modification des rampes d'accès au local « vélos ».**



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

Avis

**Gare maritime**

La CRMS ne s'oppose pas au principe de placement de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des grandes halles de la Gare Maritime. Développant de grandes surfaces libres et uniformes, celles-ci se prêtent particulièrement bien à ce type d'intervention pour autant que les dispositifs permettent une intégration harmonieuse au patrimoine remarquable qu'est la Gare Maritime dont les toitures sont particulièrement visibles dans le paysage urbain, notamment depuis le pont du Jubilé. Or, en l'absence de toute documentation, le dossier ne permet pas d'apprécier cette intégration. La CRMS insiste donc pour que l'enjeu d'intégration patrimoniale dicte aussi les choix et qu'ils soient par conséquent concertés avec la Direction du Patrimoine Culturel.

Par ailleurs, si l'occasion est donnée ici d'allier, au sein d'un même projet, enjeux patrimoniaux et énergétiques, la CRMS apprend que le permis délivré en octobre 2018, suite à l'article 171, autorise la modification du vitrage par du vitrage clair intégrant des cellules photovoltaïques pour couvrir les larges façades de la Gare Maritime. Ce vitrage teinté intelligent permettrait de gérer l'intensité de lumière, mais également la chaleur solaire. Ce dispositif est, quant à lui, particulièrement dévalorisant pour le patrimoine et la CRMS n'a pas été interrogée à son sujet. Elle le déplore. Il en est de même plusieurs autres interventions en façade (cf. détail des travaux en gras dans l'analyse de la demande – cf supra). La demande actuelle ne comprend aucun élément graphique, ni fiche technique illustrant ces modifications, pour lesquelles la CRMS n'a pas été interrogée.

Saucissonner ainsi les demandes soumises à la CRMS et celles qui ne le sont pas (art 171), sans par ailleurs rendre lisible la distinction entre les différentes situations (originelle, existante, de droit ; **de fait (!)** et projetée), tel que déjà demandé plusieurs fois (cf avis CRMS mai 2017 et janvier 2018) est particulièrement difficile en termes d'analyse mais surtout peu cohérent et préjudiciable pour le remarquable patrimoine dont il est question.

La CRMS lit aussi, dans le permis de 2018, que les châssis qui avaient été remplacés en infraction (!) ont été autorisés avec pour seule condition d'en supprimer la division verticale intermédiaire et de les prévoir en gris foncé. Ce n'est pas acceptable. Pour rappel dans son avis de janvier 2018, la CRMS écrivait ceci : « *Dans les faits, la CRMS a constaté que les travaux étaient déjà bien entamés, notamment au niveau de l'enveloppe et la toiture. Plusieurs châssis ont déjà été remplacés en façades latérales. La CRMS est fermement défavorable aux divisions, modénature et matériaux (alu) des nouveaux châssis. Les fenêtres fixes d'origine de la « gare maritime » étaient de très belle facture et en bon état de conservation. Elles méritaient d'être conservées ou au minimum reproduites en termes de divisions, profils et matériaux. La CRMS conteste cette manière de travailler. Les travaux avancent sans permis d'urbanisme et, pour certains éléments que l'on peut déjà apprécier tels que les châssis, les travaux sont très dénaturant pour le patrimoine majeur et remarquable que constitue la Gare Maritime* ».

**Bâtiment des petits colis**



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La conservation de l'escalier existant est un point positif. En revanche, l'impact d'un élévateur entre le 3e et le 4e niveau n'est pas acceptable sur le plan patrimonial et doit être réévalué. Le dossier joint est d'ailleurs insuffisamment documenté sur ce point.

#### **Les nouveaux logements et compléments dans la partie C.**

Les constructions projetées dans la partie C (et abords) se font sur base du PU du 4/10/2018. Les modifications demandées sont mineures par rapport à ce PU. Les abords sont de facto inchangés, mais la largeur de la « rue principale » est portée à 6,40 m, de façon à y autoriser un passage éventuel du tram. Force est de constater que l'avis de la CRMS (séance 31/01/2018) n'a pas été intégré. Elle se permettra toutefois de le rappeler, en vain :

*« La CRMS n'a pas été associée à ce processus et n'en connaît pas les résultats. Elle constate que le projet se développe sous une forme intermédiaire comprise entre l'îlot et l'immeuble plot, faisant quelque peu oublier la primauté souhaitée de la rue nouvelle. Les gabarits sont variables avec dégagements de perspectives sur la Gare Maritime. Le poids du programme impose des gabarits parfois élevés, ce que la CRMS regrette. L'aménagement au sol de l'espace séparant l'immeuble de la rue Picard n'est pas repris au plan du rez-de-chaussée. La CRMS demande de ne pas négliger cet aménagement.*

(...)

***L'aménagement de l'espace public de cette partie C :** Ce dernier se présente sous forme d'une trame arborée relativement indifférenciée, mettant sur un pied comparable la rue nouvelle et celle longeant la Gare Maritime, selon la même logique développée à la gare du Midi. **Ce n'est pas l'esthétique qui pose question à la CRMS mais, plus fondamentalement, l'intégration du projet T&T dans son contexte urbain car en tablant sur un aménagement trop singulier, celui-ci se différencie fort de son voisinage urbain traditionnel et fait donc rupture. La CRMS estime en outre que cela supposera une gestion et contrôle difficiles de ces espaces d'entre-deux, ni vraiment publics ni vraiment privés. Elle recommande de ne pas négliger cet aspect pour éviter d'éventuels lourds réaménagements à terme. Le même problème se posera probablement à l'autre extrémité du site, entre le Byrrh et le TIR. Au Tivoli, la limite entre le domaine public et le domaine privé est plus claire et lisible. »***

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
c.c. à BUP-DPC : S. Valcke ; BUP-DU : B. Annegarn et J. Doignies